

**PENYELESAIAN GADAI DENGAN JAMINAN  
SERTIFIKAT TANAH TERHADAP WANSPRESTASI  
PENERIMA GADAI  
(Studi PT. Pegadaian Cabang Medan)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:**

**KARMILA TANJUNG  
NPM:1806200086**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATRA UTARA  
MEDAN  
2022**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini harap disebutkan nomor dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474  
Website : <https://umsu.ac.id> , <https://fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rector@umsu.ac.id](mailto:rector@umsu.ac.id), [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI**

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

**NAMA** : KARMILA TANJUNG  
**NPM** : 1806200086  
**PRODI/BAGIAN** : ILMU HUKUM/PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PENYELESAIAN GADAI DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH TERHADAP WANSPRESTASI PENERIMA GADAI (STUDI PT. PEGADAIAN CABANG MEDAN)  
**PENDAFTARAN** : Taangal 19 September 2022

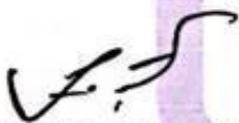
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

**SARJANA HUKUM (S.H)**

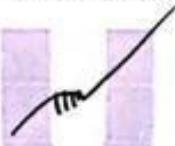
Diketahui

**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

**DOSEN PEMBIMBING**

  
Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.

NIDN 0122087502

  
Assoc. Prof. Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.Hum.

NIDN 0104067601

Unggul | Cerdas | Terpercaya



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini harap disebutkan nomor dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <https://umsu.ac.id> , <https://fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rector@umsu.ac.id](mailto:rector@umsu.ac.id) , [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BERITA ACARA**  
**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA**  
**BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 6 Oktober 2022 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

**MENETAPKAN**

**NAMA** : KARMILA TANJUNG  
**NPM** : 1806200086  
**PRODI/BAGIAN** : ILMU HUKUM/PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PENYELESAIAN GADAI DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH TERHADAP WANSPRESTASI PENERIMA GADAI (STUDI PT. PEGADAIAN CABANG MEDAN)

**Dinyatakan** : ( A-) Lulus Yudisium dengan predikat Lebih Baik  
( ) Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang  
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM PERDATA.

**PANITIA UJIAN**

**Ketua**

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.

NIDN 0122087502

**ANGGOTA PENGUJI:**

1. ATIKAH RAHMI, S.H., M.H.
2. NURHILMIYAH, S.H., M.H.
3. Assoc. Prof. Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.Hum.

**Sekretaris**

Dr. ZAINUDDIN, SH., M.H.

NIDN 0118047901

- 1.
- 2.
- 3.



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila memperoleh surat ini agar ditunjukkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fumsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**NAMA** : KARMILA TANJUNG  
**NPM** : 1806200086  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PENYELESAIAN GADAI DENGAN JAMINAN  
SERTIFIKAT TANAH TERHADAP WANPRERSTASI  
PENERIMA GADAI (Studi PT. Pegadaian Cabang Medan)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada  
Panitia Ujian

Medan, September 2022

DOSEN PEMBIMBING

Assoc. Prof. Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.Kn  
NIDN: 0104067601



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menghadapi suatu hal agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **KARMILA TANJUNG**  
NPM : **1806200086**  
Program : **Strata – I**  
Fakultas : **Hukum**  
Program Studi : **Hukum**  
Bagian : **Hukum Perdata**  
Judul Skripsi : **PENYELESAIAN GADAI DENGAN JAMINAN  
SERTIFIKAT TANAH TERHADAP WANPRERSTASI  
PENERIMA GADAI (Studi PT. Pegadaian Cabang  
Medan)**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, September 2022

Saya yang menyatakan

**KARMILA TANJUNG**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id), [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

**NAMA** : KARMILA Tanjung .....

**NPM** : 1006200086 .....

**PRODI/BAGIAN** : Ilmu Hukum/ PERdata .....

**JUDUL SKRIPSI** : PENYELESAIAN gadai DENGAN DAMINAN  
SERTIFIKAT tanah terhadap wanprestasi  
penerima gadai (studi PT pegadaian cabang  
Medan) .....

**Pembimbing** : DR. AHMAD FAUZI, S.H. M.KN. ....

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
16/7-2022	kerapian skripsi	
25/7-2022	kerapian skripsi	
01/8-2022	Perbaikan skripsi	
17/8-2022	Perbaikan skripsi	
19/8-2022	Perbaikan skripsi	
26/8-2022	kerapian Daftar Isi skripsi	
7/9-2022	Perjanjian wanprestasi	
9/9-2022	Perjanjian wanprestasi	
13/9-2022	Acc Disdangkan	

Diketahui,  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

(Dr. FAISAL, S.H. M. HUM)

**DOSEN PEMBIMBING**

(Assoc. prof. Dr. Ahmad Fauzi) S.H. M.Kn

## **ABSTRAK**

### **PENYELESAIAN GADAI DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH TERHADAP WANSPRESTASI PENERIMA GADAI ( STUDI PT PEGADAI CABANG MEDAN )**

#### **KARMILA TANJUNG**

Tanah merupakan benda bergerak yang dapat dijadikan sebagai jaminan utang. PT. Pegadaian merupakan badan usaha yang bergerak di bidang jasa peminjaman uang (kreditur), dimana tanah merupakan salah satu objek jaminan yang dapat dijadikan jaminan utang. Dalam perjanjian kredit antara PT. Pegadaian dengan Nasabah, menetapkan bahwa nasabah harus memenuhi prestasinya untuk melakukan pembayaran sesuai dengan yang diperjanjikan. Namun, tidak semua pinjaman yang diberikan PT. Pegadaian sepenuhnya dilunasi nasabah. Maka dari itu skripsi ini akan membahas mengenai Penyelesaian Gadai Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Terhadap Wanprestasi Penerima Gadai.

Penelitian ini menggunakan metode dengan jenis dan pendekatan penelitian hukum empiris, sifat penelitian yang digunakan bersifat deskriptif, Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dengan melakukan wawancara kepada narasumber dan sumber data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Alat pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi lapangan dan studi kepustakaan serta menggunakan analisis data kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa apabila Rahn atau nasabah awanprestasi maka akan dilakukan langkah-langkah penyelesaian seperti upaya persasif dan upaya somasi. Tata cara eksekusi objek jaminan sertifikat tanah berupa penjualan umum melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang eksekusi berdasarkan penjual umum atau parate eksekusi. Apabila nilai penjualan agunan tidak mencukupi untuk pelunasan utang nasabah, maka akan dilakukan penagihan kembali sesuai dengan kekurangan dari objek jaminan yang di eksekusi.

**Kata kunci: Penyelesaian Gadai, Jaminan Sertifikat Tanah, Pegadaian Cabang Medan**

## KATA PENGANTAR

### **Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh**

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karunianya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **“Penyelesaian Gadai Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Terhadap Wansprestasi Penerima Gadai”**.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani, M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainudin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M.KN. selaku Pembimbing saya ibu Atikah Rahmah, S.H., M.H. selaku Penguji 1 Saya ibu Nurhilmayah, S.H., M.H. selaku penguji 2 saya, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan, dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staff pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terima kasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung. Penghargaan dan terima kasih disampaikan kepada abang ku Rizky Afandi Siddik tanjung, SH bantuan dan dorongan hingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggitingginya diberikan terima kasih kepada ayahanda Firmansyah tanjung , dan alm ibu saya warna lubis , yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, juga kepada Kakak saya wahida tanjung, yang telah memberikan bantuan mateil dan moril hingga selesainya skripsi ini. Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan diucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan, terutama kepada adek saya usmi tanjung sebagai tempat curahan hati selama ini, begitu juga kepada bou saya maimuna tanjung telah memberi semangat ,mendoakam saya dan sahabatku, Devi maharani syarira sembiring ,dalam pengerjaan skripsi ini. terimakasih sudah banyak memberi saran dalam penulisan skripsi ini.

Terimakasih atas kebaikannya semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya. Akhirnya tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali llahi Robbi. mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun

Disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hambahambanya.

**Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh.**

Medan, Agustus 2022

**Hormat Saya**

**Penulis,**

Karmila tanjung

NPM 1806200086

## DAFTAR ISI

PENDAFTARAN UJIAN .....	i
BERITA ACARA UJIAN.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
KEASLIAN PENELITIAN .....	iv
ABSTRAK .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN .....	1
A.    Latar Belakang .....	1
1. Rumusan Masalah .....	7
2. Faedah Penelitian .....	8
B. Tujuan Penelitian .....	8
C. Definisi Operasional .....	9
D. Keaslian Penelitia .....	10
E. Metode Penelitian .....	10
1 . Jenis dan Pendekatan Penelitian .....	10
2. Sifat Penelitian.....	11
3. Sumber Data .....	11
4. Alat Pengumpul Data.....	13
5. Analisis Data.....	14
BAB II.....	15
TINJAUANPUSTAKA .....	15
A.Tinjuan Umum Tentang Jaminan Sertifikat Tanah Terhadap Gadai .....	152.
Akibat hukum yang berlakunya terhadap gadai dengan jaminan sertifikat tanah untuk menyelesaikan wanprestasi di PT Pegadaian cabang medan.....	17
1.Permohonan .....	19.
2.. pemberian Hak .....	19

3. Peralihan Hak .....	19
4. Pembebasan atau pelepasan Hak.....	21
5. Pencabutan Hak.....	21
3. Akibat hukum yang berlakunya penerima gadai dengan jaminan sertifikat tanah .....	23
<b>BAB III.....</b>	<b>29</b>
<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>29</b>
A. Implementasi penyelesaian gadai dengan jaminan sertifikat tanah apabila penerima gadai wanprestasi .....	29
B. Tata cara eksekusi objek jaminan berupa sertifikat tanah untuk penyelesaian gadai .....	44
C. Perlakuan hukum apabila nilai objek jaminan berupa sertifikat tanah tidak mencukupi atau melebihi nilai untuk pelunasan gadai.....	58
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>76</b>
A. Kesimpulan.....	76
B. Saran .....	78
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>79</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar belakang

Didalam kehidupan bermasyarakat, hubungan antara manusia tidak dapat dipisahkan satu sama lain sebagai kodratnya untuk selalu hidup bersama. Istilah *zoom politicon* yang dikemukakan Aristoteles ratusan tahun lalu tentu menggambarkan bagaiapa tiap individu saat ini saling berinteraksi satu sama lain di berbagai sektor kehidupan, salah satunya yakni mengenai perjanjian hutang piutang yang dilakukan baik kepada orang perorangan, kelompok, mau pun melalui lembaga pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Bila ditinjau dari sudut perkembangan perekonomian nasional dan internasional akan dapat diketahui betapa besar peranan yang terkait dengan kegiatan pinjam-meminjam uang pada saat ini, di dalam hukum positif Indonesia mengenai perjanjian utang piutang diartikan sebagai kegiatan pinjam meminjam uang, yang secara umum, sebagaimana diatur didalam Pasal 1721 KUH Perdata mengenai pinjam meminjam yakni:

*“Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang suatu memberi kepada pihak yang lain suatu jumlah barang tertentu dan habis pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula”.*

Dari rumusan pasal tersebut, jelas bahwa kegiatan pinjam meminjam uang merupakan salah satu bentuk perjanjian yang syarat sahnya mengacu pada ketentuan yang diatur Pasal 1320 KUP Perdata .<sup>1</sup>

Didalam perkembangan kegiatan pinjaman meminjam uang yang dilakukan oleh masyarakat sering dengan pemberian jaminan atas hutang tersebut, tidak lain sebagai upaya proteksi kepada kreditur apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya. Di dalam KUH Perdata sendiri telah mengatur mengenai jaminan tersebut mencakup juga fungsi dari jaminan<sup>2</sup>. pada umumnya, penggolongan lembaga jaminan di bagi menjadi jaminan kebendaan dan jaminan perorangan yang diatur di dalam Pasal 1131 KUH Perdata.

Pengertian jaminan tersebut mencakup juga fungsi dari jaminan. pada umumnya, penggolongan lembaga jaminan di bagi menjadi kebendaan dan jaminan kebendaan dalam praktik perbankan terdiri atas beberapa macam, yakni gadai, hipotek, hak tanggungan, dan fidusia. salah satu bentuk jamina yang paling sering di jumpai di dalam masyarakat adalah gadai. Ketentuan yang mengatur mengenai gadai di dalam hukum positif di indonesia secara umum mengacu pada pengaturan di dalam Buku III Bab ke -20 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1150, yang merumuskan pengertian gadai yakni: "*Gadai adalah suatu hak yang di peroleh kan seseorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepada oleh seorang berhutang atau Orang lain atas.namanya dan yang memberikan ke kuasaan kepada si berpiutang untuk mengambil pelunasan*

---

<sup>1</sup>M.Bahsan,Hukum jaminan dan jaminan kredit perbankan indonesia,(jakarta:Raja Grafindo,2021,hlm 6

<sup>2</sup>Etty Mulyati, Kredit Perbankan Aspek Hukum (pengembangan Usaha Mikro kecil dalam pembangunan),(bandung:perekonomian indonesia,2016), halaman 113

*dari barang tersebut secara di dahulukan dari pada orang berpiutang lainnya, dengan ke kecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah di keluarkan untuk menyelamatkannya, setelah barang itu di gadaikan, biaya biaya mana harus di dahulukan''*

Berdasarkan rumusan Pasal 1150 KUH Perdata tersebut, gadai merupakan perjanjian riil, yakni suatu perjanjian di samping terdapat kata sepakat, juga harus di ikuti oleh suatu perbuatan nyata, yang dalam hal ini adalah penyerahan ke kuasaan atas barang yang ingin digadaikan. Gadai dianggap lahir ketika ada penyerahan kekuasaan (bezit) atas barang yang di jadikan jaminan itu kepada pada nomor atau penerima gadai. penyerahan kekuasaan ini oleh Undang Undang di anggap sebagai syarat mutlak untuk lahirnya gadai.<sup>3</sup> barang yang menjadi objek gadai adalah benda bergerak baik yang berwujud mau pun tidak berwujud.yang di maksud dengan benda bergerak adalah benda yang memiliki sifat tidak dapat tergabung dengan dengan tanah atau di maksud untuk mengikuti tanah atau bangunan. namun, di dalam perkembangannya pengklasifikasian tersebut meluas menjadi benda bergerak baik berwujud mau pun tidak berwujud.

Pada prinsipnya (barang) gadai dapat di pakai untuk menjamin setiap kewajiban prestasi tertentu. Oleh karena itu, dalam hal penggolongan jenis jaminan perlu untuk di pertegas berdasarkan golongan jenis bendanya.ada perusahaan perusahaan swasta untuk menjalankannya.seiring dengan perkembangan zaman, pegadaian telah beberapa kali berubah status mulai sebagai perusahaan jawatan (perjan) (1901), perusahaan IBW (1928), perusahaan negara

---

<sup>3</sup>Abdul Ghofur Anshori, Gadai syaria di indonesia konsep implementasi dan institusionalisasi, Gadai Mada University press, Yogyakarta, 2011, hlm.131.

(1960), kembali ke perjan di tahun 1969, perusahaan IBW (1928), perusahaannegara (1960), perusahaan umum (Perfum) pada tahun 1990, dan melalui peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2011, Perfum pegadaian menjadi perusahaan perseroan.<sup>4</sup>

Prosedur pelaksanaan di pegadaian tidak serumit peminjaman melalui lembaga perbankan lainnya.pelaksanaan melalui pegadaian jauh lebih sederhana, mudah, cepat, dan tidak di kenakan biaya. yang penting adalah setiap peminjaman (uang) haruslah di sertai dengan jaminan kebendaan bergerak milik debitur atau seseorang lain. hal tersebut tidak terlepas dari tujuan

PT pegadaian itu sendiri yang menyasar masyarakat golongan ekonomi lemah,untuk menghindari masyarakat dari praktik praktik riba, gadai gelap, atau pun pelepas utang sehingga masyarakat tersebut dapat mengembangkan usaha mau pun kebutuhan tanpa merasa terbebani,sejalan dengan tujuan didirikan PT Pegadaian dalam rangka meningkatkan efisiensi efektifitas penyelenggaraan penyaluran pinjaman khususnya kepada masyarakat menengah ke bawah, usaha mikro, usaha kecil, dan usaha menengah sebagaimana termaksud di dalam poin menimbang Peraturan Pemerinta Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2011.<sup>5</sup> alasan tersebut menjadi salah satu faktor yang membuat tingginya minat masyarakat untuk melakukan kredit melalui PT Pegadaian.

PT Pegadaian tersebut melakukan inovasi variasi produk, salah satu yang tengah di lakukan yakni produk gadai sertifikat tanah. hal tersebut tidak lepas dari gencarnya pemerinta dalam melakukan program sertifikat tanah memiliki.Direktur

---

<sup>4</sup>Sri soedewi majchoen sofyan,1980, Hukum jaminan di Indonesia prinsip hukum jaminan dan jaminan pribadi

<sup>5</sup>J. Satrio 2002 Hukum jaminan hak-hak kebendaan citra aditya bakti bandung Hlm 100

Produk PT Pegadaian Harianto Widodo menyatakan bahwa program gadai menggunakan agunan sertifikat tanah ini memang di fokuskan menyasar lahan pertanian. hal ini di lakukan sebagai upaya guna mempermudah akses para petani dalam mendapatkan modal kerja pegadaian ingin adanya pengecualian Akta Pemberian Hak Tanggung (APHT), nantinya lahan tanah bisa surat kuasa untuk memberikan Hak Tanggungan (SKMHT), bukan APHT.<sup>6</sup> namun yang harus di ingat bahwa, Pasal 2 Peraturan Pemerinta Nomor 51 Tahun 2011 telah menegaskan bahwa bidang usaha yang di lakukan oleh PT Pegadaian adalah usaha di bidang gadai dan fidusia dengan objek benda bergerak berwujud mau pun tidak berwujud. hal tersebut di pertegas pulak melalui peraturan Otoritas jasa Keuangan Nomor 31 Tahun 2016 tentang Usaha Pegadaian.

Kegiatan usaha perusahaan pegadaian meliputi penyaluran uang pinjaman dengan jaminan berdasarkan hukum gadai. Penyaluran uang pinjaman dengan jaminan berdasarkan fidusia.<sup>7</sup> Pelayanan jasa titipan barang berharga dan atau jasa taksiran. tentukan saja adanya inovasi produk dari pegadaian ini membutuhkan analisis hukum yang tepat agar tidak menimbulkan ketidak pastian hukum di dalam masyarakat. dalam kenyatannya, objek sertifikat tanah adalah objek jaminan.<sup>8</sup> Hak Tanggungan. Dalam hukum perdata terutama mengenai lembaga jaminan, penting sekali arti pembagian benda bergerak dan benda tak bergerak yang akan sangat menentukan jenis lembaga jaminan\ikatan kredit mana yang dapat di pasang untuk kredit yang akan di berikan. Pasal 1 Undang-Undang

---

<sup>6</sup>Abdul ghofur Anshori.2018.Perbankan Syariah Indonesia. UGM Press hlm.68

<sup>7</sup>Munir fuady, 2015 konsep Hukum perdata Rajawali press Jakarta .Hlm.135

<sup>8</sup>Rahmad usman,2009, Hukum jaminan keperdata,Jakarta :sinar grafika

Republik Indonesi Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggung Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menegaskan bahwa hak tanggung atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya di sebutkan hak tanggungan, adalah hak jaminan yang di bebaskan pada hak tanah sebagaimana di maksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang di utamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>9</sup> Menurut Mariam Darus Badruzaman, Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah.

Mengingat judul dari Undang-Undang Hak Tanggungan itu sendiri Mencakup pula benda –benda lain yang berkaitan dengan tanah, maka Hak Tanggungan Merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah dan benda-benda lain yang berkaitan Dengan tanah. Berdasarkan uraian mengenai PT Pegadaian sebagai lembaga pembiayaan Yang melakukan usaha di bidang gadai dan fidusia yang akan menciptakan produk gadai Sertifikat tanah.<sup>10</sup> Islam segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT memberikan kuasa (istihlaf) kepada manusia untuk mengelolah milik Allah SWT, dan bahwa manusia tidak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (tasarruf) dengan Cara yang di ridhoi oleh Allah SWT, Konsekuensi Yuridisnya.<sup>11</sup> Maka

---

<sup>9</sup>Sanny cicilia, pegadaian siapkan produk gadai sertifikat tanah, diakses dari <http://keuangan.kontan.co.id/news/pegadaian-siapkan-produk-gadai-sertifikat-tanah> pada tanggal 29 januari 2018 pukul 15:45

<sup>10</sup>Achmad Dwi afriyadi, pegadaian siapkan permodalan dari gadai sertifikat tanah, diakses dari <http://bisnis.liputan6.com/read/3170688/pegadaian-siapkan-permodalan-dari-gadai-sertifikat-tanah> pada tanggal 29 januari pukul 10:47

<sup>11</sup>Sri soedewi Masjchoen sofwan.hlm.49

setiap kebijakan dibidang Pertanahan hendaklah di laksanakan dengan mengaplikasikan hukum-hukum Allah swt kedalam Kebijakan tersebut.

أَمِنْتَهُ أَوْ تَمِينِ الَّذِي قَلْبُهُ بَعْضًا بَعْضُكُمْ أَمِنْ فَإِنَّ مَقْبُوضَةً نَفَرِهِ كَاتِبًا تَجِدُوا وَلَمْ سَفَرٍ عَلَى كُنْتُمْ وَإِنْ  
بِمَاتَعْمَلُوا نَعْلِيمٍ وَاللَّهُ قَلْبُهُ فَإِنَّ يَكْتُمَهَا وَمَنْ الشَّهَدَةَ تَكْتُمُوا وَلَا رَبَّهُ اللَّهُ وَلِيَتَّقِ

*Wa ing kuntum 'alā safariw wa lam tajidu kātiban fa rihānum maqbuḍah, fa  
in amina ba'dukum ba'dan falyu`addillazi`tumina amānatahu  
walyattaqillāha rabbah, wa lā taktumusy-syahādah, wa may yaktum-hā fa  
innahū āsimung qalbuḥ, wallāhu bimā ta'malūna 'alīm.*

Terjemahan : Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.

### 1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas dapat ditarik beberapa permasalahan yang akan menjadi pembahasan dari penelitian ini nantinya, adapun permasalahannya yaitu;

- a. Bagaimana implementasi penyelesaian gadai dengan jaminan sertifikat tanah apabila penerimaan gadai wanprestasi ?
- b. Bagaimana tata cara eksekusi objek jaminan berupa sertifikat tanah untuk penyelesaian gadai?

- c. Bagaimana perlakuan hukum apabila nilai objek jaminan berupa sertifikat tanah tidak mencukupi atau melebihi nilai untuk pelunasan gadai?

## **2. Faedah Penelitian**

Manfaat yang ingin di capai adalah berupa manfaat teoritis dan praktis, sebagai berikut:

- a. Secara Teoritis penelitian ini di harapkan dapat memberikan kontribusi ruangan bagi parapembaca khususnya rekan-rekan akademisi dan praktisi guna membangun ilmu.
- b. pengetahuan khususnya ilmu hukum dan terkhususnya lagi di bidang hukum dan hukum islam mengenai sertifikat tanah.
- c. Secara praktis, penulisan ini di harapkan memberikan kontribusi dan pertimbangan pemikiran terhadap pihak terkait baik itu masyarakat umum mau pun pemerintah dalam upaya menegakan hukum dan hukum islam terutama mengenai sertifikat tanah .

## **B. Tujuan penelitian.**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang akan di capai dalam skripsi ini adalah:

- 1. Untuk mengetahui bagaimana legalitas sertifikat tanah dapat di jaminkan dengan hak gadai
- 2. Untuk mengetahui penegakan hukum terhadap jaminan sertifikat tanah terhadap wanprestasi penerima gadai di pt pegadaian cabang medan

3. Untuk mengetahui hambatan dan kendala dalam penegakan hukum terhadap jaminan sertifikat tanah terhadap wanprestasi penerima gadai di PT. Pegadaian cabang medan

### **C. Definisi Operasional**

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi /konsep-konsep khusus yang akan di teliti. sesuai dengan judul yang akan memudahkan penelitian dalam penjabaran konsep dan teori yang di gunakan sebagai variabel, penelitian ini, sebagai berikut:

1. Penyelesaian gadai yang di maksud di dalam penelitian ini adalah perbuatan atau tindakan yang masyarakat atau jaminan sertifikat tanah terhadap wanprestasi penerima gadai. tindak atau tindakan bertujuan untuk melindungi masyarakat, sedangkan gadai bertitik berat padat pengenaaan pada sengketa pertanahan adalah perselisian pertanahan antara orang perseorangan badan hukum
2. Jaminan sertifikat tanah yang di maksud di dalam penelitian ini adalah perbuatan yang tidak menghindakan hukum atau aturan yang bertujuan untuk pertanahan antara orang perseorangan, kelompok golongan organisasi badan hukum atau lembaga yang mempunyai cenderung atau sudah berdampak luas secara sosial-politik.<sup>12</sup>
3. PT. Pengadaian cabang medan yang di maksud didalam penelitian ini adalah sebuah di kabupaten medan ,Sumatra utara,Indonesia yang akan

---

<sup>12</sup> Muchtar Wahid.2008.Memaknai kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah; Suatu Analisis dengan pendekatan

menjadi lokasi penelitian penelisan. di mana penulisan akan meneliti yang dari dulu sampai sekarang belum terpecahkan sehingga mengakibatkan kerap terjadinya kasus jaminan sertifikat tanah terhadap wanprestasi penerima gadai pt pegadai cabang medan .

#### **D. Keaslian penelitian**

Persoalan pelaksanaan penyelesaian gadai jaminan sertifikat tanah bukanlah merupakan hal baru. oleh karena itu, penulis menyakini telah banyak peneliti peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang pelaksanaan jaminan sertifikat tanah pada pegadaian sebagai petunjuk dalam beberapa penelitian.<sup>13</sup>

Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang di temukan baik melalui searching via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas muhammadiyah sumatera utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait **“PENYELESAIAN GADAI JAMINAN SERTIFIKAT TANAH TERHADAP WANPRESTASI PENERIMA GADAI (STUDI PT PEGADAIAN CABANG MEDAN)”** .

#### **E. Metode penelitian.**

##### **1. Jenis dan Pendekatan penelitian**

Pada penelitian skripsi ini pendekatan yang di pakai dalam penelitian ini yaitu jenis penelitian hukum sosiologis (yuridis empiris). Penelitian hukum sosiologis adalah hukum di konsepkan sebagai pranata sosial yang secara nyata di

---

<sup>13</sup>Adrian sutedi, 2012, hukum hak tanggapan, sinar grafika, cetakan kedua, jakarta .

kaitkan pada usaha untuk mencapai tujuan-tujuan serta memenuhi kebutuhan kebutuhan kongkret dalam masyarakat.<sup>14</sup>

## **2. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis , karena dari hasil penelitian ini di harapkan memperoleh gambaran yang menyeluruh mengenai peristiwa hukum terkait dengan Penyelesaian Gadai Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Terhadap Wansprestasi Penerima Gadai

## **3. Sumber Data**

Sumber data yang di pakai dalam penelitian ini menggunakan data yang bersumber dari hukum Islam, primer dan data sekunder, dimana jenis datanya meliputi:

- a. Data yang bersumber dari hukum islam yaitu Al-Qur'an dan Hadist (Sunah Rasul). Data yang bersumber dari Hukum Islam tersebut lazim di sebut pula sebagai data kewahyuan.dalam rangka menanamkan dan mengamalkan nilai-nilai ajaran Al-Islam dan Kemuhammadiyah. Surah Al-Baqarah:283 sebagai dasar mengkaji dan menganalisa serta menjawab permasalahan yang akan diteliti.<sup>15</sup>
- b. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian, dalam hal ini peneliti memperoleh data atau informasi langsung dengan menggunakan intrumen-instrumen yang telah di tetapkan. pada penelitian

---

<sup>14</sup>Ida Hanifad,ddk.2018,Pedoman penulian Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas MuhammadiyahSumatra Utara (UMSU),Medan :CV.Pustaka prima.Halaman .17.

<sup>15</sup> Soerjono, Soekanto.2014. Pengaturan Penelitian Hukum. Jakarta: UI Press. Hlm 52

ini, jawaban data primer di peroleh dari hasil wawancara dari pimpinan cabang dan informasi yang di dapat dari pihak pegadaian cabang medan.

c. Data Sekunder yaitu data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. data sekunder dalam penelitian ini terdiri atas:

- 1) Bahan hukum primer terdiri atas peraturan perUndang-Undangan, yurisprudensi, atau putusan pengadilan. bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritatif yang artinya memiliki otoritas. bahan hukum primer yang di gunakan dalam penelitian ini antara lain:
  - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
  - d) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
  - e) Pojk No. 31/POJK.05 /2014 tentang Penyeleggaraan Usaha Pembiayaan Syariah
  - f) Pojk No.31/POJK.05/2016 tentang Usaha Pergadaian
  - g) Fatwa Dsn Mui No. 25 Tahun 2002 tentang Rahn
  - h) Fatwa Dsn Mui No. 68 Tahun 2008 tentang Rahn Tasjily
  - i) Peraturan Direksi Nomor 83 Tahun 2019 tentang Standart Operating Procedure (SOP) Pegadaian Rahn Tasjily Tanah

- j) Peraturan – peraturan terkait lainnya.
- 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. dengan adanya bahan hukum sekunder maka peneliti akan terbantu untuk memahami atau mengalisis bahan hukum primer yang terdiri dari bahan-bahan bacaan, hasil karya dari kalangan umum, karya-karya tulisan ilmiah lainnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian penulis
- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer mau pun bahan hukum sekunder. bahan hukum tersier tersebut adalah media dan internet terkait pokok bahasan yang peneliti bahas.

#### **4. Alat Pengumpul Data**

Alat pengumpulan data yang dipergunakan untuk memperoleh data sekunder melalui studi kepustakaan (library research) bisa dilakukan dengan dua cara, yaitu:

- a. Studi lapangan (field research), yaitu dilakukan dengan metode wawancara tertulis kepada narasumber langsung yang bersangkutan dengan judul penelitian.
- b. Studi kepustakaan (library research) dapat di lakukan dengan dua cara, yaitu:
  - 1) Offline yaitu menghimpun data studi kepustakaan (library research) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, kepustakaan

(baik di dalam maupun luar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.<sup>16</sup>

- 2) Online yaitu studi kepustakaan (library research) yang dilakukan dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.

## **5. Analisis Data**

Analisis data yang digunakan dalam mengelola dan menganalisis data yang diperoleh dalam penelitian adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif merupakan salah satu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif yakni apa yang dinyatakan secara tertulis dan perilaku nyata.

---

<sup>16</sup>Ida Hanifad, ddk.2018, Pedoman penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU), Medan : CV. Pustaka prima. Halaman .17.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan umum Tentang Jaminan Sertifikat Tanah Terhadap gadai**

Hukum tanah Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah publikasi bersifat negatif yang mengandung unsur positif. Sistem ini memiliki makna bahwa pemerintah memberikan suatu pengakuan atas sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak, sebagai alat bukti kuat sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, oleh karena itu pemerintah memandang apa yang disampaikan oleh pemohon dan telah dilakukan klarifikasi di pandang benar adanya. Sertifikat hak atas tanah yang dimiliki merupakan produk pemerintah yang lahir karena hukum, dan bersifat konkret karena diperuntukkan untuk subjek dan objek yang dapat ditentukan.

Sertifikat hak atas tanah juga memiliki sifat individual dan final, dimana tidak ditujukan untuk masyarakat umum, melainkan hanya diperuntukkan untuk mereka yang tercantum dalam sertifikat tersebut serta tidak memerlukan persetujuan dari instansi lain. Dipandang dari akibat yang ditimbulkan maka tindakan pemerintah dalam rangka pemberian sertifikat hak atas tanah memiliki tujuan menimbulkan keadaan hukum baru (*Rechtsechpendde/Constitutieve beschiking*) sehingga lahir pula hak dan kewajiban hukum baru terhadap orang atau badan hukum tertentu yang sudah memiliki sertifikat hak atas tanah. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Apabila dalam

kurun waktu 5 (lima) tahun sejak sertifikat tersebut di terbitkan oleh badan pertanahan nasional, tidak ada keberatan secara tertulis atas pemegang sertifikat itu, maka sertifikat tersebut akan menjadi bukti sempurna sesuai dengan PP nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Pasal 32 ayat (1 dan 2). sertifikat hak milik merupakan sertifikat yang di berikan untuk hak milik. menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, hak milik adalah hak turun temurun , terkuat dan terpenuh yang dapat di punyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Sertifikat hak miliki mempunyai fungsi sebagai alat bukti bahwa si pemegang hak atau nama yang di sebut dalam sertipikat hak milik. adalah pribadi yang berhak atas tanah objek hak atas tanah.sertifikat hak milik me'rupakan bukti hak atas tanah yang paling kuat.

Dalam arti , bahwa selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan ketidak benarnya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat tanah haruslah di anggap benar, dengan tidak perlu alat bukti tambahan. sedangkan alat bukti lain, seperti misalnya, saksi saksi, akta jual dan surat surat keterangan pejabat, hanya dianggap sebagai bukti permulaan yang harus di kuatkan oleh alat bukti lainnya. sebagai mana dijelaskan dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat(1) dan (2) menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan bukti yang mutlak, karena masih memungkinkan untuk dinyatakan batal atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum melalui putusan pengadilan. pihak bersengketa yang memiliki kepentingan dapat mengajukan permohonan gugatan ke pengadilan untuk meminta putusan menyatakan suatu sertifikat hak atas tanah tertentu tidak lagi memiliki kekuatan hukum. perjanjian jual beli tanah di

Indonesia terdapat celah atau potensi terhadap munculnya itikad buruk pada masing-masing pihak atau pun salah satu pihak.

Dari segi persegi dasar, misalnya, menurut KUH Perdata perjanjian jual beli sudah terjadi manakala ada kesepakatan dari masing-masing pihak, tanpa memperhatikan apakah harus dilakukan di depan PPAT ataukah tidak, namun menurut UUPA perjanjian jual beli tanah seharusnya dilakukan di depan PPAT. Kemudian, dilihat dari segi penuntasan atau penyelesaian, KUH Perdata membedakan antara tahap kesepakatan jual beli dengan tahap penyerahan, dimana setelah kesepakatan dibuat kemudian baru dilanjutkan dengan perbuatan hukum penyerahan sedangkan kontan, sehingga penyerahan dianggap telah terjadi bersamaan dengan terjadinya kesepakatan jual beli.

#### **B. Akibat hukum yang berlaku terhadap gadai dengan jaminan sertifikat tanah untuk menyelesaikan wanprestasi di PT Pegadaian cabang medan**

Dari aspek masa penguasaan hak atas tanah, dapat dibagi menjadi tiga, yaitu hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh pemilik sampai selama-lamanya tanpa ada batasnya jangka waktu tertentu. Ada hak atas tanah yang dapat dikuasai oleh pemegang hak dalam jangka waktu tertentu, dan ada hak atas tanah yang dapat dikuasai untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selamanya digunakan untuk keperluan usaha. Dalam tatanan hukum agraria nasional, setiap warga negara Indonesia dapat menguasai tanah secara individu, dengan hak atas tanah yang bersifat pribadi. Menguasai dan menggunakan tanah secara individu mengandung arti tanah yang bersangkutan boleh dikuasai oleh secara perorangan. Seseorang yang menguasai fisik tanah selama turun waktu 20 (dua puluh) tahun

secara terus menerus dapat mendaftarkan diri sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.

Dalam hal yang tidak tersedia secara lengkap alat alat pembuktian sebagaimana maksudnya pada ayat (1), pembukaan hak terdapat berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara turut –turun oleh permohonan pendaftaran dan pendahuluan-pendahuluan, dengan syarat sebagai berikut:

1. penguasaan tersebut di lakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta di perkuat oleh kesaksian orang yang dapat di percaya;
2. penguasaan tersebut baik sebelum mau pun selama pengumuma sebagaimana maksudnya dalam Pasal 26 tidak di permasalahan oleh masyarakat hukum adat atau desa\ kelurahan yang bersangkutan atau pun pihak lainnya maksud penguasaan fisik secara beritikad baik dan terbuka adalah penguasaan fisik yang tidak di sadarkan kepada tipu daya kebohongan, dimana orang yang menguasai fisik tanah tersebut tidak pernah mendapat komplain atau gugatan dari pihak mana pun selama kurang waktu tersebut di atas.<sup>17</sup>

Terhadap beberapa cara untuk memperoleh tanah yang di perlukan baik untuk keperluan pribadi mau pun untuk kegiatan usaha pembangunan ada pun cara-cara tersebut adalah :

### **1. Permohonan Hak**

Dilakukan jika tanah yang tersedia adalah tanah negara atau tanah hak pengelolaan.

---

<sup>17</sup>Undang- Undang Agraria Undang-Undang RI no 5 Tahun 1960 Tentang peraturan Dasar pokok pokok Agraria Jakarta: sinar grafika

## 2. Pemberian Hak

Diberikan oleh pemilik tanah kepada pihak lain atau hak atas sekunder; dari berbagai jenis hak atas tanah yang ditetapkan dalam".<sup>18</sup> UUPA, hanya hak milik yang dapat dibebani hak baru. Sebidang tanah yang dikuasai dengan hak milik dapat dipergunakan sendiri oleh pemiliknya mau pun dapat digunakan oleh pihak lain dengan didasari hak baru atau hak tanah yang sekunder.<sup>19</sup>

## 3. Peralihan Hak

Dapat disebut juga pemindahan hak, yaitu perbuatan hak yang tujuannya untuk memindahkan baik hak atas tanah kepada pihak lain ( penerima hak). peralihan hak atas tanah dapat terjadinya karena warisan dan perbuatan hukum yaitu pemindahan hak. jenis jenis peralihan hak yang diatur dalam PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang.<sup>20</sup> dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan, pihak yang menyerahkan disebut penjualan, sedangkan pihak yang membayar harga disebut sebagai pemberian. ketentuan yang mana terdapat KUP Perdata ini juga berlaku untuk jual beli tanah, di mana objek jual beli adalah sebidang tanah."<sup>21</sup>

Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang, tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar," mengandung

---

<sup>18</sup>Urip santoso. 2010, Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, kencana , Jakarta

<sup>19</sup>Indonesia, peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah, (selanjutnya PP No. 24 Tahun 1997, LN Nomor 59, TLN No.3696. Ps.24 ayat (2).

<sup>20</sup>Pengusaan fiik dapat menimbulkan Hak baru," [www.litigasi.co.id](http://www.litigasi.co.id).14 july, 2017

<sup>21</sup>Effendi perangin, mancegah sengketa tanah, (jakarta:cv Rajawali,1986),hlm. 78.

Kitab Undang Undang hukum perdata[Burgerlijk wetboek],( selanjutnya KUHPER) diterjemahkan oleh R.Subakti dan R. Tjitrosudibio, (bandung :Balai pustaka 1992),Ps. 1457

makna walaupun barang belum berpindah tangan dari penjual beli, dengan sudah di sepkatinya harga, transaksi jual belik sudah terjadi antara kedua belah pihak. pemasukan dalam perusahaan atau inbeng yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat adanya perjanjian dengan mana pihak yang satu memasukan tanahnya sebagai penyertaanya ke dalam suatu perseorangan terbatas sebagai penyetaan dalam suatu persoran terbatas dengan saham perusahaan dimaksud. menurut pasal Undang Undang nomor 40 tahun 2007 tentang perseorang terbatas, para pendiri\ calon pemegang saham PT menyetoran kan modalanya dalam bentuk: uang tunai, aset, mau pun good wiil (kesepakatan\nama baik).”ibreng “.bila pemegang saham menyetor modal dalam bentuk aset pribadinya ke dalam harta kekayaan PYT, yang di perhitungkan dengan jumlah saham.

a. Tukar menukar

Yaitu peralihan hak yang terjadi karena adanya suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbul baik sebagai ganti barang lain. segala sesuatu yang dapat di jual, dapat pula jadi pokok persetujuan tukar menukar

b. Hibah

Yaitu peralihan hak sebagaimana akibatnya adanya suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidunya dengan cuuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu benda guna keperluan si pemerinta hibah yang menerima penyerahan itu. Undang –Undang hanya mengetahui penghibahan antara orang-orang yang masih hidup.

#### **4. Pembebasan atau pelepasan Hak**

- a. Yaitu setiap perbuatan melepas hubungan hukum yang semula terdapat antara pemegang hak dengan tanahnya di sertai dengan pembayaran ganti kerugian kepada haknya atau yang berhak atas tanah yang bersangkutan yang di sepakati atas desa
- b. musyawarah. Pembebasan hak pada dasarnya mengandung dua unsur, yaitu: adanya kesedian pemegang hak untuk melepaskan haknya:
- c. Ganti kerugian yang di berikan kepada pemegang hak yang di tetapkan atas dasar musyawarah

#### **5. Pencabutan Hak**

Yaitu pengambilan tanah hak keperluan orang atau badan hukum oleh pemerintah secara paksa, penyelesaian kepentingan seseorang yang seperti pemberian secara paksa , untuk penyelenggaraan kepentingan pencabutan hak atas milik seseorang, maka tanah, terhadap tanah negara. Pencabutan hak atas tanah disertai dengan pemberian ganti yang layak. dan tidak di perlukan kepersatuan pemegang hak nya. artinya keputusan pencabutan hak tidak dapat di ganggu gugat. tetapi pemegang hak masih. dapat menolak penggantian kerugian yang di tetapkan oleh presiden, yang di anggap kurang layak, dengan mengajukan banding pada peradilan tinggi selambat-lambatnya hari sejak keputusan pencabutan hak bila mana telah di lakukan perbuatan hukum seperti tersebut di atas. maka terjadinya pula pemindahan hak atas tanah, yang menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain .

Peralihan hak dapat di lakukan melalui proses jual beli, yang di buktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT ,selakunya pejabat pembuatan akta tanah, pada dasarnya setia perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah dari salah satu subjek hukum kepada subjek hak yang lain, misalnya jual-beli, tukar menukar, wasiat,hibah harus di buktikan dengan akta PPAT. peralihan melalui jual beli harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, di mana syarat sahnya suatu perjanjian di atur dalam Pasal 1320 KUH perdata, mengingat bahwa perjanjian tidak lain adalah perjanjian yang dibuat secara tertulis,Pasal 1320KUH Perdata, mengingat bahwa menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat sebagai berikut.<sup>22</sup>

Selanjutnya, peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebut istilah itikad baik dalam hubungan dengan penguasaan fisik atas tanah (Pasal24) dan pemegang sertifikat hak atas tanah (Pasal 32). Pasal 24 ayat (2) huruf a menyatakan ”penguasaan atas tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah , serta di perkuat oleh kesaksian orang yang dapat di percaya”sedangkan Pasal 32 ayat (2) menyebut ‘’ dalam hal atas suatu bidang tanah sudah di terbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak di terbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis

---

<sup>22</sup>Marinhot pahala siahaan,bea perolehnya hak atas tanah dan bangunan, (jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 1

kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan atau pun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut

### **C. Akibat hukum yang berlaku terhadap penerima gadai dengan jaminan sertifikat tanah**

Dengan demikian, pegadaian sebagai pemegang gadai tetap memiliki hak gadai meskipun pemberi gadai bukan orang yang berwenang untuk itu, apabila benda gadai hasil kejahatan masuk ke pegadaian tetapi tidak ada laporan dari pemilik sebenarnya, maka perjanjian gadai berlangsung seperti biasa permasalahan akan timbul jika pemilik sebenarnya benda gadai menuntut pengembalian benda itu dan pegadaian melaporkan ke polisi atau adanya laporan pemilik barang yang sebenarnya kepada kepolisian.<sup>23</sup> Maka pemilik benda gadai yang merasa kehilangan, dapat dapat menuntut kembali benda gadai miliknya yang telah di gadaikan oleh orang lain ke pemegang gadai dengan memperhatikan batas waktu sebagaimana di atur dalam Pasal 1977 ayat (2) KUH Perdata yang menentukan bahwa:

*“Walaupun demikian barang siapa kehilangan atau kecurian suatu barang dalam jangka waktu tiga tahun terhitung sejak dari barang itu hilang atau dicuri itu di kembalikan pemegangnya tanpa mengurangi hak orang yang disebut terakhir ini untuk minta ganti rugi kepada orang yang menyerahkan barang itu kepadanya pula tanpa mengurangi ketentuan”*

---

<sup>23</sup>Abd. Rahmad dan baso manding, politik hukum pertanahan,(jakarta:celebes media pekasa,2017),hlm.103.

Namun demikian, siapa kehilangan atau kecurian sesuatu barang , di dalam jangka waktu tiga tahun , terhitung sejak hari hilangnya atau di curinya barang itu, dapat menuntut kembali barangnya yang hilang atau di curi itu sebagai miliknya, dari siapa yang dalam tangannya ia ketemukan barangnya, dengan tak mengurangi hak si yang tersebut belakangan ini untuk minta ganti rugi kepada orang dari siapa ia memperoleh barangnya, lagi pula dengan tak mengurangi ketentuan dalam Pasal 582 KUH Perdata.<sup>24</sup> Dalam hal ini maka kedudukan barang jaminan yang merupakan barang hasil kejahatan di anggap sah apabila tidak ada tuntutan dari pemilik barang yang sebenarnya. sedangkan jika adanya tuntutan atau laporan dari pemilik barang sebenarnya kepada pihak yang berwajib dalam jangka waktu kurang dari tiga tahun terhitung sejak hilangnya barang tersebut maka barang jaminan yang sudah menjadi jaminan dalam perjanjian gadai, tidak lagi menjadi objek dalam perjanjian gadai.<sup>25</sup>

Akibatnya perjanjian gadai menjadi perjanjian batal demi hukum sesuai keputusan hakim, barang jaminan tersebut di kembalikan kepada pemilik barang sebenarnya sedangkan pinjaman kredit yang telah di berikan pihak pegadaian adalah menjadi kerugian dari pihak pegadaian tersebut, tetapi sebelumnya perjanjian gadai sudah di lakukan sesuai dengan prosedur. butuhkan dana dalam waktu segera. dana tersebut di gunakan untuk membiayai. kebutuhan tertentu terutama yang sangat mendesak, misalnya biaya pendidikan anak pada awal tahun ajaran, biaya pulang mengunjungi keluarga yang terkena musibah, biaya pengobatan keluarga yang sakit, dan lain lain. lembaga pembiayaan pegadaian di

---

<sup>24</sup>KUHPER, Pasal 1320

<sup>25</sup>J. Satrio, hukum perjanjian, cet. 1 (bandung :citra aditya bakti,1992),hlm .3

bantu oleh pemerintah berdasarkan peraturan-perUndang Undangan. untuk meningkatkan efektifitas dan prduktifitas, maka sejak april 1990 status hukum perusahaan dialihkan menjadi perusahaan jawatan (perjan) menjadi perusahaan umum (perum) melalui peraturan pemerintah nomor : 10 tahun 1990 (lembaran negara tahun 1990 nomor :14), kemudian di ubah lagi menjadi perseroan terbatas (PT) Pegadaian (persero) dalam PP No.55 tahun 2011.<sup>26</sup> Ada pun kegiatan usaha pegadaian pada umumnya meliputi 2 hal yakni, penghimpunan dana dan penggunaan dana, yaitu;

- a. Penghimpunan dana (funding product)
- b. Penggunaan data

Adapun kegiatan lain dari pegadaian selain penghimpun dana dan penggunaan dana adalah dijaminakan adalah benda benda yang memenuhi syarat syarat tertentu.<sup>27</sup> syarat benda jaminan yang baik adalah dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang baik adalah dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukan nya, tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya dan memberikan kepastian keada si kreditur, dalam arti. bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk di eksekusi bila perlu dapat mudah di uangkan untuk melunasi hutangnya si penerima kredit.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup>Rahmad Bahagia, ddk. 2018. Pengaturan Kepemimpinan Dan Lingkungan Kerja Terhadap Kinerja Karyawan Pada PT Pegadaian.

<sup>27</sup>Susilo Y.sri,sigit Traindaru dan A, Totok Budi Santoso, bank dan lembaga keuangan lain salemba empat, jakarta : 2000,hlm.18

<sup>28</sup>subekti dalam buku salim HS.2004, perkembangan hakim jaminan di indonesia,PT rajagrafindo persada, jakarta,hlm.27.

Berkeaan dengan perkembangan di masyarakat, hak atas tanah menjadi primadona sebagai suatu kebendaan yang bernilai tinggi, sehingga pada realitanya kegiatan pinjam meminjam uang pada bank konvensional tidak menutup kemungkinan menjadikan hak atas tanah sebagai jaminan kebendaan atas utang. tanah merupakan peranan yang besar dan di namika pembangunan, maka di Pasal 33 ayat(3) UUD 1945 di nyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Tanah ini kemudian di berikan kepada dan di punyai oleh orang dengan hak hak yang di sediakan negara berdasarkan Undang Undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan pokok pokok agraria (selanjutnya disingkat UUPA).<sup>29</sup> Lembaga jaminan yang mengatur mengenai tanah pada mulanya dikenal sebagai hipotek yang mana diatur dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 kitab Undang Undang hukum perdata (selanjutnya disingkat KUHPperdata). akan tetapi janji yang di berikan dalam Pasal 51 UUPA yang mana sudah diadakan atau di sediakan suatu lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat di bebaskan pada hak atas tanah yaitu di namakan dengan hak tanggungan. namun hal tersebut harus menunggu selama 34 tahun sejak lahirnya UUPA, dan barulah lahir Undang Undang tentang hak tanggungan pada tanggal 9 april 1996 yaitu Undang Undang nomor 4 tahun 1996 tentang atas tanah. Pasal 4 UUHT menyatakan, hak atas tanah yang dapat di bebani dengan hak tanggungan antara lain yaitu hak , hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berwajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat di pindah

---

<sup>29</sup>Urip santoso,2010, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah,kencana,jakarta,hlm.47

tanggankan.<sup>30</sup> sehingga hubungan atau pun kaitannya dengan kredit perbankan adalah di mana hak atas tanah menjadi suatu jaminan pelunasan hutang debitur yang di fasilitas oleh lembaga jaminan yang bernama hak tanggungan dan untuk pembebanan jaminan hak tanggungan tersebut tentunya pihak kreditur dalam hal ini bank konvensional bertindak atas dasar bukti ke pemilikan sah yaitu berupa sertifikat hak atas tanah.<sup>31</sup>

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat di persamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang kesepakatan pinjaman meminjam antara bank pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. dari rumusan tersebut di atas dapat di ketahui, bahwa kredit merupakan pinjaman pinjam-meminjam antara bank sebagai kredit dengan nasabah debitur, dalam perjanjian ini bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabah bawah jangka waktu yang di sepakatinya nasabah tersebut akan membayar lunas kredit yang di berikan oleh bank tersebut. tenggang waktu antara pemberian dan penerima kembali prestasi ini merupakan suatu hal yang abstrak, yang sukar di raba, karena masa antara pemberian dan penerima prestasi tersebut dapat berjalan dalam beberapa bulan, tetapi dapat juga berjalan dalam beberapa tahun.

Undang-Undang perbankan 1998 sama sekali tidak menyinggung tentang macam-macam kredit meskipun demikian dalam praktek perbankan kredit-kredit

---

<sup>30</sup>Boedi harsono, 2005, hukum agraria indonesia (sejarah pembentukan Undang Undang pokok agraria , isi dan pelaksanaannya), Djembatan.jakarta,hlm.18

<sup>31</sup>M , Bahsan, op,cit,hlm.14

yang pernah diberikan kepada para nasabahnya dapat dilihat dari beberapa segi, yaitu sebagai berikut:

1. Jangka waktunya
2. Kegunaannya
3. Pemakainnya
4. Sekor yang di biyai

Dalam literature hukum, kita tidak mengenai istilah hukum jaminan, sebab kata recht dalam rangkaiannya sebagai zekerheidsrechten berarti hak, sehingga zekerheidsrechten adalah hak-hak jaminan. dengan demikian hukum yang mengatur tentang jaminan pada umumnya, maksudnya jaminan tagihan keditur atas hutang debitur. jaminan dalam kata peraturan Undang-Undang dapat di jumpai pada Pasal 1131 kitab Undang-Undang hukum perdata (KUHPperdata) dan penjelasan Pasal 8 UU perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak di jelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan, meskipun demikian dari kedua ketentuan di atas dapat di ketahui, bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Ahmad fauzi .2017 .Eksistensi Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan UMSU .hlm. 89/90

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Implementasi Penyelesaian Gadai Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Apabila Penerima Gadai Wansprestasi**

Pegadaian jaminan sertifikat tanah di Indonesia tidak dapat dipisahkan dari kemauan masyarakat Islam untuk melakukan transaksi penyelesaian gadai dengan jaminan sertifikat tanah berdasarkan Prinsip gadai dan kebijakan pemerintah dalam mengembangkan praktik ekonomi dan pegadaian cabang Medan merupakan lembaga keuangan non-bank atau pembiayaan yang berdasarkan hukum Islam. Hal ini yang melatar belakangi oleh meraknya aspirasi masyarakat Islam di berbagai daerah yang menginginkan pelaksanaan hukum Islam dalam berbagai aspek, termasuk pegadaian cabang Medan.<sup>33</sup>

Saat ini PT Pegadaian menerima sertifikat tanah sebagai jaminan untuk salah satu produknya Rahn Tasjily tanah adalah pinjaman dalam jangka waktu tertentu berdasarkan akan rahn Tasjily yang diberikan oleh perusahaan kepada masyarakat yang memiliki penghasilan tetapi/rutin, pengusaha mikro, pengusaha kecil mau pun petani dengan agunan sertifikat tanah berdasarkan ketentuan sebagaimana diatur pada Undang-Undang hak tanggung yang berlaku. Ada pun pegadaian memiliki definisi adalah bentuk lembaga pembiayaan yang melakukan kegiatan Usaha gadai yang diperuntukkan bagi masyarakat luas

---

<sup>33</sup> Hasil wawancara dengan Hisbah rahmadan putra selaku legal Officer kanwil I Cabang Pegadaian cabang Medan, Senin 22 Juli 2022, pukul 10.20 WIB.

berpenghasilan rendah yang membutuhkan dana Dalam waktu segera.pegaaian di mulai pada saat pemerintah Belanda, Vereenigde Oost – Indische compagnie (VOC) Medirikan Bank Van Leening yaitu lembaga keuangan yang memberikan kredit dengan sistem gadai. Lembaga ini di dirikan di Batavia pada 20 Agustus 1746. Pada tahun 1811 pemerintah inggris mengambil alih dan membubarkan Bank Van Leening. Kepada masyarakat di berikan kelulusan mendirikan usaha pegadaian asal mendapat lisensi dari pemerintah setempat. namun metode yang di pakai menjalani praktek rentenir atau lintah darat. hal itu di rasakan kurang menguntungkan pemerintah setempat sehingga penderitan kepada pihak umum yang mampu membayar pajak tinggi kepada pemerintah.<sup>34</sup>

Maka hak gadai otomatis juga beralih tetapi sebaliknya, hak gadai tak dapat di pisahkan tanpa berpindahnya perjanjian utang piutang. dan jika karena salah satu tertentu perjanjian gadai batal, maka perjanjian utang- piutang masih tetap berlaku asal di buat secara sah. dalam gadai konvensional yang berdasarkan hukum positif, perjanjian pokoknya tunduk terhadap ketentuan hukum perjanjian positif pada umumnya.sehingga bila terdapat sengketa atau pun eksekusi di kemudian hari sehingga bila terdapat sengketa ataupun eksekusi di kemudian hari sebagai buntut dari persoalan gadai, maka yang berwenang menyelesaikan sengketa adalah pengadilan negeri. dalam perkembangan, gadai cabang medan memiliki mekanisme tersendiri dalam membuat perjanjiannya, bila seseorang ingin mengikatkan diri terhadap ketentuan gadai cabang medan, artinya selain tunduk terhadap ketentuan hukum perdata positif, prinsip

---

<sup>34</sup> Riki Rusman ,Hukum Jaminan ,UII Pres ,Yogyakarta, 2017 , hlm .88.

perjanjian cabang medan dan perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah.<sup>35</sup>

Dalam jaminan gadai salah satu syarat terjadinya gadai adalah barang gadai hanya berpisah tangan dalam hal penguasaannya, bukan berpindah kepemilikan dari debitur kepada kreditur. beda gadai akan tetap melekat secara utuh pada untunya walau pun debitur atau kreditur telah meninggal dunia, meskipun piutang atau benda gadai telah di wariskan atau terbagi-bagi. hak gadai atas benda yang di gadaikan tidak menjadi hapus selama utanya belum dibayar sepenuhnya (Pasal 1160 KUH Perdata). usaha pegadai indonesai di mulai pada zaman penjajahan Belanda (VOC) di mana pada saat itu tugas pegadaian adalah membantu masyarakat untuk meminjam uang dengan jaminan gadai.<sup>36</sup>

Pemerintah inggris mengambil ahli dan ,membubarkan Bank Van Lening, masyarakat di berikan keluasaan mendirikan usahan pegadai, di dirikan pegadai negara pertama di sukabumi (jawa barat,pada tanggal 1 april 1901). pada mulanya uasaha di jalankan oleh pihak swasta ,namun dalam perkembangan usaha pegadaian ini di ambil ahli oleh pemerintah hindu belanda ,dan di jadikan perusahaan negara menurut Undang –Undang pemerintah hindu belanda pada waktu itu dengan status dinas pegadaian. dalam sejara dunia pegadaian di lakukan pertama kali di italia, dan dalam perkembangan

---

<sup>35</sup> Ibid, halaman 90

<sup>36</sup>Ade onny siagian. 2021. Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang.hlm. 140

selanjutnya meluas sehingga wilayah eropah lainnya seperti Inggris ,prancis , dan Belanda .

Di zaman kemerdekaan, pemerintah republik indonesia dan mengambil ahli usaha dinas pegadaian dan mengubah status pegadaian menjadi perusahaan negara berdasarkan Undang-Undang nomor 19 prp 1960. perkembangan selanjutnya pada tanggal 11 maret 1969 berdasarkan peraturan pemerintah no.7 tahun 1969 pegadaian berubah menjadi perusahaan Jawatan dan kemudian pada tanggal 10 April 1990 berdasarkan peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1990 Pegadaian berubah menjadi perusahaan umum atau perum.

Tujuan utama usaha pegadaian adalah untuk mengatasi agar masyarakat yang sedang membutuhkan uang tidak jatuh ke tangan para pelepas uang atau tukang ijon atau tukang rentenir yang bunganya relative tinggi, adapun tujuan lain dari usaha pegadaian merupa untuk melaksanakan dan menunjukan sebuah program pemerintah dalam bidang pembangunan nasional dengan cara memberikan pinjam atau pun memberikan kredit dengan hukum gadai atau memberikan jaminan atas barang yang dimiliki.

Pegadaian menyediakan pinjaman uang dengan jaminan barang-barang berharga, meminjam uang ke pegadaian bukan karena produknya yang mudah dan cepat, tapi karena biaya yang dibebankan lebih ringan. Hal ini dilakukan sesuai dengan salah satu tujuan dari perum dalam pemberian pinjaman kepada masyarakat dengan motor “menyelesaikan masalah sebenarnya tanpamasalah .jika seorang membutuhkan dana sebenarnya dapat diajukan ke berbagai sumber

dana seprtinya meminjam uang ke bank atau lembaga keuangan lainnya, kendala utama dalam meminjam ke bank atau lembaga uangan lainnya adalah prosedurnya yang rumit dan akan memakan waktu lama dan persyaratan yang sulit, serta dokumen yang harus lengkap dan membuat masyarakat akan kesulitan memenuhinya.

Begitu pula dengan jaminan yang di berikan harus barang-barang tertentu.<sup>37</sup> Namun, di perusahaan pegadaian begitu mudah dilakukan.masyarakat cukup datang ke kantor pegadaian terdekat dengan membawa jaminan barang tertentu . jaminannya pun cukup sederhana sebagai contoh adalah jaminan dengan jam tangan saja sudah cukup untuk memperoleh dengan sejumlah uang, jaminan juga dengan berbagai barang lainnya seperti contoh perhiasan, perlengkapan rumah tangga, sertifikat tanah, kendaraan bermotor, dan sertifikat rumah menjadi barang gadai yang bernilai mahal apalagi jika nilai jual rumah tersebut mahal.Keuntungan lain di pegadaian adalah pihak pegadaian tidak mempermasalahkan untuk apa uang tersebut digunakan dan hal ini tertentu bertolak belakang dengan pihak perbankan .

Sanksi yang diberikan jugak ringan apabila tidak dapat melunasi dalam waktu tertentu. Sanksi tersebut berupa jika para nasabah tidak sanggup membayar kembali pinjamannya dapat berupaperubahan hak kepemilikan pada barang yang di berikan kepada pihak pegadaian dan sanksi yang paling berat adalah jaminan yang di simpan akan di lelang untuk menutupi kekurangan pinjaman yang telah diberika .Dalam hak Gadai (Gadai Tanah) tidak ditentukan

---

<sup>37</sup>Ibid, halaman 141.

lamanya maka pemilik tanah pertanian tidak boleh melakukan penebusan sewaktu-waktu, misalnya sekarang tanah pertanian digadai, satu atau dua bulan kemudian ditebus, penebusan baru dapat dilakukan apabila Penerima Hak Gadai minimal telah melakukan satu kali masa panen

Hal ini disebabkan karena Hak Gadai (Gadai Tanah) merupakan perjanjian penggarapan tanah bukan perjanjian pinjam meminjam uang. Hak gadai (Gadai Tanah) ditentukan dalam hak Hak Gadai (Gadai Tanah) ditentukan lamanya, maka pemilik tanah pertanian baru dapat menebus tanahnya kalau jangka waktu yang di perjanjian dalam Hak Gadai (HakGadai) berakhir. kalau jangka waktu tersebut sudah berakhir dan pemilik tanah tidak dapat menebus tanahnya, dan kalau penerima Hak Gadai (Gadai Tanah) tetap memaksa menjual lelang tanah yang di gadaikan tersebut, maka pemilik tanah dapat menggugat penerima Hak Gadai (Gadai Tanah), kecuali pemilik tanah dapat mengizinkan menjual tanah yang digadaikan.

Hak Gadai (Gadai Tanah) menurut hukum adat mengandung cirri-ciri, yaitu:

- a. Hak menebus tidak kedaluwarsa;
- b. Penerima Hak Gadai (Gadai Tanah) berhak mengukanggadaikan tanahnya;
- c. Penerima Hak Gadai (Gadai Tanah) tidak boleh menuntut supaya tanahnya;

- d. Tanah yang digadaikan tidak bisa secara otomatis menjadi milik penerima Hak Gadai (Gadai Tanah) bisa tidak ditebus.<sup>38</sup>

Hak Gadai (Gadai Tanah) jangka waktunya terbatas, artinya pada suatu waktu akan hapus. Hak Gadai (Gadai Tanah) berakhir jika dilakukan penebusan oleh yang menggadaikan. Penebusan kembali tanah yang digadaikan tergantung pada dipaksa untuk menebusnya. Hak menebus itu tidak hilang karena lampaunya waktu atau meninggalnya si pemilik tanah. Jika pemilik tanah meninggal dunia hak untuk si pemilik tanah. Jika pemilik tanah meninggal dunia hak untuk menebus beralih kepada ahli warisnya.<sup>39</sup>

Hak gadai (Gadai Tanah) tidak berakhir dengan meninggal dunia nya penerima Hak Gadai (Gadai Tanah). Jika penerima Hak Gadai (Gadai Tanah) Meninggal dunia, maka hak tersebut berpindah kepada ahli warisnya, Hak Gadai (Gadai Tanah) dapat dibebani dengan hak-hak tanah yang lain. Penerima gadai Hak Gadai (Gadai Tanah) berwenang untuk menyewakan atau membagihasikan tanahnya kepada pihak yang lain. Pihak lain itu bisa pihak ketiga, bisa pemilik tanah sendiri.

Penerima Hak Gadai (Gadai Tanah) bahkan berwenang juga untuk menggadaikan tanah itu kepada pemilik tanah (menganak gadaikan atau onderpanden).<sup>40</sup> Perbuatan itu tidak mengakibatkan terputusnya hubungan gadai

---

<sup>38</sup> Sudikno Mertokusumo.2011. Sejarah Peradilan Dan PerUndang-Undangan Di Indonesia.hlm.7-5

<sup>40</sup> Boedi Harsono .2004. Hukum Agraria Indonesia.hal.29-30

dengan pemilik tanah. Dengan demikian, Tanah yang bersangkutan terikat pada dua hubungan gadai hak gadai (Gadai Tanah) dengan persetujuan pemilik tanahnya dapat dialihkan kepada pihak ketiga, dalam arti dalam hubungan gadai yang semula menjadi putus dan digantikan dengan hubungan gadai yang baru antara pemilik tanah pihak ketiga itu (memindahkan gadai atau *doorverpanden*) Hak Gadai (Gadai Tanah) tidak menjadi hapus jika tanahnya diahlikan kepada pihak lain selama Hak Gadai (Gadai Tanah) yang berlangsung, maka atas persetujuan kedua belah pihak uang gadainya dapat ditambah (mendalami gadai) sebagai lembaga Hak Gadai (Gadai Tanah) pada waktunya akan dihapus.

Meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, pegadaian cabang medan secara berkesinambungan telah meluncurkan produk-produk yang diminati masyarakat seperti kredit amana ,produk ini diberikan kepada para pegawai tetap suatu instansi tertentu guna kepemilikan kendaraan bermotor sesuai bersaran penghasilan dengan sistem fidusa, skim pembayaran amanah ini untuk sementara hanya diberikan kepada para pegawai yang berpenghasilan tetap dan transaksi jaminan sertifikat tanah menggunakan skim merubah (jual –beli dengan cara angsuran). Dengan adanya .produk baru ini diharapkan masyarakat dapat memilih pegadaian cabang medan sebagai mitra dalam pemenuhan kebutuhan hidupnya sehingga keberadaa pegadaian cabang medan dapat diserahkan manfaatnya oleh masyarakat.<sup>41</sup>

Cabang Pegadaian kantor wilayah 1 Medan di Kota Medan diharapkan dapat memenuhi dalam kebutuhan di masyarakat dengan adanya pembiayaan

---

<sup>41</sup> Ibid., halaman 40-41

yang berbasis jaminan sertifikat tanah dikarenakan di dalam gadai konvensional memiliki bunga atau riba, sehingga sebagian bisa mayoritas penduduk Indonesia adalah islam sehingga dapat pembantu pembiayaan di bidang pinjam dengan prinsip hukum islam melalui salah satu lembaga keuangan yaitu pegadaian cabang medan. Produk pegadaian di cabang pegadaian medan kantor wilayah 1 medan pegadaian ,Aur maimun memiliki berbagai produk yang memudahkan masyarakat yang memerlukan pinjam dana untuk mengembangkan usahanya, Pegadaian cabang medan meluncurkan produk-produk yang di minati masyarakat sepertiI Arrum BPKB, Amanah (pembiayan kredit kendaraan bermotor), Mulia Arrum Haji dan yang terbaru yang di keluarkan oleh pegadaian cabang medan yaitu Rahn Tasily Tanah.

Di PT Pegadaian ini produk RTT di awali dari calon nasabah/Rahn datang langsung outlet pegadaian terdekat kemudian mengisi fom pengajuan produk RTT dengan persyaratan sebagai berikut :

### **1. Rahn Tasjily Tanah (RTT)**

Saat ini PT Pegadain menerima sertifikat tanah sebagai jaminan untuk salah satu produk kami yaitu Rahn Tasjily Tanah (RTT) . Rahn Tasjily Tanah adalah pinjaman dalam jangka waktu tertentu berdasarkan Akan Rahn Tasjily yang di berikan oleh perusahaan kepada masyarakat yang memiliki penghasilan tetap/rutin, pengusaha mikro, pengusaha kecil maupun petani dengan agunan sertifikat tanah berdasarkan ketentuan sebagaimana di atur pada Undang-Undang

Hak Tanggung yang berlaku .<sup>42</sup> Kemudian mengisi form pengajuan produk RTT dengan persyaratan:

a. Persyaratan calon Rahn secara umum

Calon Rahn dapat di berikan pinjaman Rahn Tasjily Tanah dengan criteria secara umum sebagai berikut:

- 1) Memiliki kartu Tanda penduduk;
- 2) Telah berusia minimal 17 tahun dan memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;
- 3) Usia maksimal 60 tahun pada saat jatuh tempo akad;
- 4) Mamperoleh pendapatan rutin baik secara harian, mingguan, bulanan atau sesuai masa panan dari hasil pertanian /peternakan;
- 5) Memiliki usaha atau pekerjaan yang sah secara syaria islam dan menurut peraturan perUndang- Undangan Republik Indonesia.<sup>43</sup>

b. Persyaratan calon Rahn Manurut Profesinya

**\* Pengusaha Mikro/kecil**

- 1) Memiliki tempa tinggal tetap;
- 2) Usaha sudah berjalan minimal 1 ( satu) tahun;

**\* Petani**

---

<sup>42</sup> Hasil wawancara dengan Hisbah rahmadan putra selaku legal Officer kanwil I Cabang Pegadaian cabang medan , Senin 22 juli 2022,pukul 10.20 wib.

<sup>43</sup> Hasil wawancara dengan Hisbah rahmadan putra legal officer kanwil I cabang pegadaian cabang medan ,senin 22 juli 2022, pukul 10.20 wib.

- 1) Memiliki tempat tinggal tetap;
  - 2) Melakukan kegiatan pertanian minimal 2 (dua) tahun;
- c. Sertifikat tanah yang dapat di jadikan jaminan harus memenuhi beberapa persyaratan:
- 1) Tanah yang dapat di jadikan marhum adalah tanah kosong atau produktif yang telah bersertipikat berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Rahim atau suami/istri Rahim. Dengan criteria lokasi Marhum sebagai berikut;
  - 2) Lokasi Marhum berada di luar wilayah kerja kantor Area tetapi masih terjangkau oleh tim mikro dan berada di dalam wilayah kerja kantor Area ;
  - 3) Lokasi Marhum berada diluar wilayah kerja kantor area tetai masih terjangkau oleh tim mikro dan secara adminitratif berbatasan langsung dengan kato/kabupaten Outlet penyalur berada
  - 4) Pemimpin Wilayah diberi kwenangan membuat kebijakan khusus secara tertulis untuk member pinjaman Rahn Tasjily Tanah untuk Marhum yang berlokasi selain point a) dan b) di atas tetapi masih berada dalam ruang lingkup kantor wilaya yang menjadi kewenangannya dengan mempertimbangkan potensi bisnis, resiko, dan pengawasan.<sup>44</sup>
  - 5) Satu akad boleh di dukung oleh dua marhum (satu akad dua sertifikat ) dengan ketentuan kedua marhum tersebut satu kesatuan dalam hal eksrkusi;

---

<sup>44</sup> Hasil wawancara dengan Hisbah rahmadan putra selaku legal Officer kanwil I Cabang Pegadaian cabang medan , Senin 22 juli 2022,pukul 10.20 wib

**Jenis tanah yang dapat dijamin adalah:**

1. Tanah produktif dengan kriteria dan berlaku secara kumulatif, yaitu
  - a. Tanah produktif yang berupa sawah, kebun empang, atau istilah lain yang disetarakan dengan jenis tersebut,
  - b. Tanah produktif yang tidak berada pada struktur tanah yang sulit dijangkau (seperti terdapat jurang, tebing terjal).
  - c. Tidak dalam sengketa hukum yang didukung oleh surat pernyataan dari Rahim;
  - d. Status tanah tidak terblokir dan atau menjadi jaminan pada pihak lain;
  - e. Memiliki bukti setoran PBB atau sejenisnya tahun terakhir;
2. **Tanah kosong dengan kriteria dan berlaku secara kumulatif, yaitu**
  - a. Tanah kosong yang tidak berada pada struktur tanah yang sulit dijangkau (seperti terdapat jurang, tebing terjal).
  - b. Jalan di muka merupakan jalan umum (bukan tanah pribadi yang dijadikan jalan ) dan dapat dilalui/dilewati oleh minimal kendaraan roda dua.
  - c. Memiliki bukti setoran PBB atau sejenisnya tahun terakhir.
  - d. Minimal 20 meter dari saluran udara tegangan tinggin (SUTT) dan/ atau saluran udara tegangan Extra tinggi (SUTET)
  - e. Bukan jalur hijau (geer belt).
  - f. Tidak dalam sengketa hukum dibuktikan dengan surat pernyataan dari rahim.

- g. Status tanah tidak terblokir dan atau menjadi jaminan pinjaman pada pihak lain.<sup>45</sup>

Rahn tersebut beropesional berdasarkan prinsip gadai sehingga tidak mengenakan bunga tetapi menggunakan pendekatan bagi hasil yang dikenal dengan istilah mudharabah atau fee based income. pegadaian syaria sebagai penerima gadai di sebut murtahim dan pemberi gadai disebut rahim, Rahn akan mendapatkan surat bukti gadai jaminan sertifikat tanah berikut dengan jaminan gadai disebut bahwa jangka waktu jaminan sewa tempat (ijarah) merupakan kesepakatan antara pegadaian dengan penerima gadai dalam menyewa tempat untuk penyimpanan dan penerima gadai akan mengenakan jasa simpan.

Bentuk pengikatan antara calon nasabah dengan PT Pegadaian adalah hubungan kontraktual yang dituangkan dalam akad kredit.akad yang di pengaruhi dalam transaksi Rahan tasjily Tanah adalah Rahn Tasjily, perusahaan memberikan pinjam uang kepada rahim dengan jaminan tanah produktif dengan ketentuan bahwa tanah tersebut tetap dalam penguasaan rahim sedangkan bukti kepemilikannya di serahkan kepada perusahaan. atas jasa pemeliharaan dan penjaga bukti kepemilik, pegadaian memperoleh mu'nah.pengelola atas objek pinjam yang meliputi penyimpanan dan perawatan atas marhun, menjadi tanggung

---

<sup>45</sup>Hasil wawancara dengan Hisbah rahmadan putra selaku legal Officer kanwil I Cabang Pegadaian cabang medan , Senin 22 juli 2022,pukul 10.20 wib

jawab pimpinan cabang di tempat persetujuan Rahn Tasjily Tanah samapai dengan akadnya.<sup>46</sup>

### **3. Langka-Langka Rahim/Nasabah/Penerima Gadai Wansprestasi**

Setiap kali menghadapi persoalan pembiayaan bemasalah, harap di cari sumber permasalahannya misalnya karena usahanya lesu, sengaja tidak mau bayar, benar-benar tidak mampu bayar, Rahim meninggal dunia .Apabila tidak lancarnya karena Rahim sedang sakit atau bahkan meninggal dunia, maka keadaan tersebut tidak menggurkan kewajiban Rahn.

Adapun upaya persuasive yang dapat dilakukan adalah sebagai berikut .

1. Membantu kegiatan usaha Rahn seperti memberikan bimbingan manajemen, memberikan pelatihan, membantu kegiatan pemasaran dan lain-lain
2. Menawarkan skim produk lain untuk melunasi pinjaman Rahn Tasjily Tanah dengan mekanisme pelunasan sekaligus atau membayar angsuran berjalan. Apabila persolan Rahn yang bersifat sementara, maka nilai gadainya hanya sebesar kewajiban Rahn yang masih menunggak, tetapi kalau ketidak mampuan Rahn mengangsur bersifat permanan, maka nilai pinjamannya minimal sebesar seluruh kewajiban Rahn dengan perhitungan pelunasan sekaligus.
3. Membantu pemanfaatan lahan atau bangunan, misalnya dengan cara memberikan saran kepada Rahn untuk menyewakan lahan/bangunan, membantu mencarikan pihak yang berminat menyewa lahan/bangunan, atau

---

<sup>46</sup> Ade onny siagian,Op.Cit,halaman 147

membantu proses akad sewa menyewa. Pendapat yang diperoleh dari penyewaan lahan /bangun digunakan untuk membayar kewajiban Rahn.<sup>47</sup>

Manajemen produk mikro melalui pemimpin cabang syariah harus memastikan bahwa surat peringatan kepada Rahn telah dikirimkan minimal sebanyak 3 (tiga) kali.<sup>48</sup> Isi dari surat peringatan, selain memuat jumlah yang haru di bayar Rahn, juga berisi pemberitahu tentang akan di lakukannya upaya eksekusi dan Pasal eksekusi terhadap Almhun. Surat peringatan dibuat rangkap dua, asli untuk Rahn dan lembar kedua sabagai arsip cabang yang di simpan dalam map pembiayaan Rahn yang bersangkutan. Surat peringatan dikirim dengan pos tercatat atau diantar langsung dan meminta tanda tangan penerima surat pada buk ekspedisi.

Proses pelaksanaan eksekusi dan lelang marhun apabila nasabag/Rahn melakukan wansprestasi dan telah di berikan surat peringatan/somasi maka terhadap marhun dilakukan eksekutorial berdasarkan sertifikat Hak Tanggung. Oleh karena itu PT Pegadaian segera mengirimkan surat kepada nasabah/Rahn untuk melakukan pengosongan tanah atau bangunan yang di jadikan objek jaminan/marhun.dalam definisi ini, gadaikan dikonstruksi sebagai perjanjian accosoir (tambahan), sedangkan perjanjian pokoknya adalah perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan benda bergerak,apabila debitur lalai dalam

---

<sup>47</sup> Hasil wawancara dengan Hisbah rahmadan putra selaku legal Officer kanwil I Cabang Pegadaian cabang medan , Senin 22 juli 2022,pukul 10.20 wib

<sup>48</sup> Hasil wawancara dengan Hisbah rahmadan putra selaku legal Officer kanwil I Cabang Pegadaian cabang medan , Senin 22 juli 2022,pukul 10.20 wib

melaksanakan kewajibannya, barang yang telah dijaminkan oleh debitur kepada kreditur dapat dilakukan pelelangan untuk melunasi hutang debitur.

## **B. Tata Cara Eksekusi Objek Jaminan Berupa Sertifikat Tanah Untuk Penyelesaian Gadai**

Akad Rahn Tasjily Tanah disertai dengan pengikatan/ pendaftaran melalui akta pembebanan hak tanggung atau surat kuasa pembebanan hak tanggungan (SKMHT) yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT. sertifikat tanah yang telah dijadikan jaminan berada pada penguasaan pt pegadaian dan disimpan pada tempat khusus, setelah dilakukan upaya persuasif, tetapi belum melaksanakan kewajibannya, maka akan dilakukan prosedur eksekusi berupa, penjualan umum melalui kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) eksekusi berdasarkan penjualan umum atau parate eksekusi pada prinsip harus dilakukan dengan penjualan di muka umum atau pelelangan, meskipun tidak melalui pengadilan, tetapi harus melalui kantor lelang atau pejabat lelang, dengan mekanisme sebagai berikut;

- a. Penjualan Umum melalui kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) eksekusi berdasarkan penjualan umum atau parate eksekusi pada prinsipnya harus dilakukan dengan penjualan di muka umum atau pelelangan, meskipun tidak melalui pengadilan, tetap harus melalui kantor lelang atau pejabat lelang, dengan mekanisme sebagai berikut;
  - 1) Perusahaan mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada KPKNL atau pemimpin balai lelang disertai dengan dokumen persyaratan lelang.

- 2) Apabila dokumen persyaratan telah lelang maka KPKNL menetapkan jadwal lelang, yang di lakukan di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan pejabat lelang kelas II lelang tempat barang berada.
- 3) Perusahaan melakukan pengumuman lelang melalui surat kabar yang terbit di tempat barang berada yang akan di lelang
- 4) Lelang yang akan di laksanakan hanya dapat di batal kan dengan putusan/penetapan lembaga peradilan atau atas permintaan penjual.
- 5) Pengumuman Lelang paling sedikit memuat:<sup>49</sup>
  - a) Indentitas penjual;
  - b) Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaa lelang dilaksanakan;
  - c) Jenis dan jumlah barang
  - d) Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan;
  - e) Jangka waktu melihat barang yang akan dilelang
  - f) Uang jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu cara dan tempat penyetoran
  - g) Jangka waktu pembayaran hak lelang ;dan
  - h) Hak limit berdasarkan pendekatan penilaian yang dapat di pertanggung jawab kan.
  - i) Pelaksanaan lelang dipimpin oleh pejabat lelang KPKNL setelah peserta lelang menyetor uang jaminan lelang ke rekening bendahara penerima KPKNL;

---

<sup>49</sup> Hasil wawancara dengan Hisbah rahmadan putra selaku legal Officer kanwil I Cabang Pegadaian cabang medan , Senin 22 juli 2022,pukul 10.20 wib

- j) Setelah lelang dilaksanakan dan dapat pemenang lelang maka KPKNL Adanya dokumen yang diverifikasi oleh KPKNL adalah sebagai berikut.<sup>50</sup>

### **1. Unsur-unsur yang terancam dalam pengertian gadai adalah:**

- a. adanya subjekk gadai, yaitu kreditur (penerima gadai) dan debitur (pemberian gadai);
- b. adanya objek gadai, yaitu barang bergerak, baik yang bersujud mau pun tidak berujud
- c. adanya kewenangan kreditur

Kewenangan kreditur adalah kewenangan untuk melakukan pelelangan terhadap barang debitur. penyebab timbul pelelangan ini adalah karena debitur tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan isi kesepakatan yang d ibuat antara kreditur dan debitur,walaupun debitur telah di berikan somasi oleh kredit.<sup>51</sup>

### **2. Dasar Hukum Gadai**

Dasar hukum gadai dapat di lihat pada perUndang-Undangan berikut ini.

1.Pasal 1150 KUP Perdata sampai dengan Pasal 1160 Buku II KUP Perdata;

2.Artikel 1196 vv,title 19 Buku III NBW;

---

<sup>50</sup> Hasil wawancara dengan Hisbah rahmadan putra selaku legal Officer kanwil I Cabang Pegadaian cabang medan , Senin 22 juli 2022,pukul 10.20 wib

<sup>51</sup>Hasil wawancara dengan Hisbah rahmadan putra selaku legal Officer kanwil I Cabang Pegadaian cabang medan , Senin 22 juli 2022,pukul 10.20 wib

3. Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 1969 tentang perusahaan jawaban pegadaian;

4. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1970 tentang perubahan peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2000 tentang perusahaan Umum (perum) Pegadaian.

5. Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2000 tentang perusahaan Umum (perum) pegadaian.<sup>52</sup>

b. Dokumen yang di persyaratkan dalam pelaksanaan lelang kepada KPKNL adapun dokumen yang diverifikasi oleh KPKNL adalah sebagai berikut:

a. Umum

- 1) Salinan putusan petunjuk dari Pegadaian ;
- 2) Salinan bukti kepemilikan hak (Sertifikat Hak Tanggungan)
- 3) Syarat lelang dari Perusahaan (jika ada);
- 4) Daftar barang yang akan dilelang;<sup>53</sup>

b. Khusus

Apabila lelang dilakukan karena Pegadaian sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama

- 1) Salinan/fotokopi Perjanjian kredit.
- 2) Salinan /foto kopi Sertifikat Hak Tanggung dan Akta Pemberian Tanggungan.

---

<sup>52</sup> H.Salim HS,S.H.,M.S Hukum 2003 Hukum jaminan di Indonesia .halaman 35

<sup>53</sup> Hasil wawancara dengan Hisbah rahmadan putra selaku legal Officer kanwil I Cabang Pegadaian cabang medan , Senin 22 juli 2022,pukul 10.20 wib

- 3) Foto kopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan
- 4) Salinan/fotokopi perincian Hutang/jumlah kewajiban Rahn yang harus dipenuhi
- 5) Salinan/fotokopi bukti bahwa: Rahn wansprestasi lain surat-surat peringatan
- 6). Surat pernyataan dari perusahaan selaku permohonan lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana
- 7).Salinan /fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada Rahn oleh perusahaan, yang diserahkan ke KPKNL sebelum lelang di laksanakan.
- 8). Surat keterangan tanah dari badan pertanahan nasional setempat (yang di ajukan oleh kepala KPKNL setempat kepada BPN setempat) <sup>54</sup>.

Pemberian hak tanggung adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggung yang bersangkutan. pemberian hak tanggung juga disebut debitur,yaitu pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang piutang tertentu. pemegang hak tanggung adalah perseorangan atau berdan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang pemegang hak tanggung juga disebut kreditor, atau pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang piutang tertentu. pejabat pembuatan akta tanah (PPAT) adalah pejabat umum

---

<sup>54</sup> Hasil wawancara dengan Hisbah rahmadan putra selaku legal Officer kanwil I Cabang Pegadaian cabang medan , Senin 22 juli 2022,pukul 10.20 wib

yang di beri wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah akta pembuatan hak tanggung

### **3. Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT)**

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 24, PP No, 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pejabat pembuatan akta tanah, disebut PPAT adalah pejabat umum yang di berikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah ketentuan, Sedangkan menurut Pasal 1 angka 1 PP No. 37 Tahun 1998, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta ontentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satu rumah susun. peraturan tersebut menetapkan tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah di lakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai atas tanah atau hak milik atas satu rumah susun. yang akan di jadikan dasar pendaftaran perbuatan data pendaftaran tanah yang di akibatkan oleh perbuatan hukum itu (Pasal 2 ayat (1) PP No. 38 Tahun 1997). perbuatan hukum yang dimaksud tersebut di sebut dalam ayat (2) peraturan itu meliputi :

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemalsukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik

- g. Pemberian hak tanggung
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggung

Untuk melaksanakan tugas pokok seperti yang di sebutkan tersebut maka seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta ontantik mengenai semua perbuatan hukum seperti yang di sebutkan di atas.walau demikian kewenangan PPAT hanya berwenang membuat akta (ontantik) mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun hanya terletak di dalam kerjanya saja.Sebagai pejabat umum PPAT diangkat dan di berhentikan oleh mentri negara atau kepala BPN (Pasal 7 PP No. 24 Tahun 1997).

Dalam rangka membuat rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT untuk melakukan perbuatan hukum mengenai tanah dapat di tunjukan PPAT sementara, adalah pejabat pemerintah yang menguasai kedaan daerah yang bersangkutan, yaitu kepala desa. dalam penjelasan umum dari peraturan pemerintah itu di nyataka bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemerintah ini mengatur secara eksplisit pokok-pokok tugas PPAT dan cara melaksanakannya, seperti yang di atur dalam Pasal 37-40 mengenai pemindahan hak, Pasal 44 pembebanan hak Pasal 51 pembagian hak bersama dan Pasal 52 sanksi administatif. Dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggung menjelaskan kedudukan dan tugas PPAT beserta pelaksanaanya dalam penjelasan umum akta 7 dari Undang-Undang tersebut menyebut akta-akta yang di buat oleh PPAT merupakan akta ontantik, bagian jugak dalam UU NO. 16 Tahun 1985 tentang rumah susun, PPAT dinyatakan berwenang membuat akta

pemindahan hak milik hak atas satuan rumah susun akta pembebanan hak tanggung atas hak milik atas satuan rumah susun.<sup>55</sup>

- a. PPAT bukan bawahan kepala kantor Pertahanan oleh karena pendaftaran merupakan kegiatan tata usaha negara, maka PPAT adalah pejabat tata usaha negara (Boedi Harsono, 1997; 437). Seharusnya di artikan dalam dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang menurut pasal 6 ayat (1) tugaskan kepada kepala kantor pertanah yang menurut mendaftar hak tanggung dan memelihara data yuridis yang sudah terkumpul dan sudah teraji di kantornya yang di sebabkan pembebanan dan pemindahan hak di ulang lelang. kecuali dalam hak khusus di atur dalam Pasal 7 ayat (2), kepala kantor pertanahan mutlak memerlukan data dalam bentuk akta yang hanya boleh di buat oleh PPAT.

Dalam memutus akta memuat atau menolak akta yang demikian, PPAT mempunyai kedudukan mandiri bukan sebagai pembantu pejabat lain termasuk kepala kantor pertanahan. kepala kantor pertanahan bahkan siapapun tidak berwenang memberkan pemerintah atau melarang membuat akta kepada PPAT. dalam hal PPAT bukan hanya berhak, bahkan wajib menolak bila berakhir melanggar ketentuan yang berlaku, karena tugas PPAT sudah ada ketentuannya dalam UU No. 16 Tahun 1985, UU No.4 tahun 1996, PP No. 24 Tahun 1997, dan peraturan-peraturan hukum materiil yang bersangkutan (Boedi Harsono, 1997; 437) seharusnya diartikan dalam rangka pelaksanaan kegiatan

---

<sup>55</sup> I ketut oka setiawan.2013. Hukum Pendaftaran Tanah Dan Hak Tanggungan Jakarta Timur. Sinar Grafika.Hlm. 24-25.

pendaftaran tanah yang menurut Pasal 6 ayat (1) di tugaskan kepada kepala kantor peranakan berupa mendaftarkan hak tanggungan dan memelihara data yuridis yang sudah terkumpul dan tersaji di kantornya yang di sebabkan pembebanan dan pemindahan hak di luar lelang. kecuali dalam hal khusus diatur dalam Pasal 7 ayat (2), kepala kantor pertanahan mutlak ‘memerlukan data dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh PPAT.

Dalam memutuskan akan membuat aturan menolak akta yang demikian, PPAT mempunyai ‘kedudukan mandiri’ bukan sebagai pembantu’ pejabat termasuk kepala kantor pertanahan. kepala kantor pertanahan bahkan siapa pun tidak berwenang memberikan perintah atau melarang membuat akta kepada PPAT. Dalam itu PPAT bukan hanya berhak, ia bahkan wajib menolak bila berakibat melanggar ketentuan yang berlaku, karena tugas PPAT sudah ada ketentuannya dalam UU No. 16 Tahun 1985, UU No.4 Tahun 1996, PP No. 24 Tahun 1997, dan peraturan-peraturan hukum material yang bersangkutan (Beodi Harsono, 1997: 437).<sup>56</sup>

#### **b. Batas Kewenangan Notaries dan PPAT**

Masalah batas kewenangan Notaris dan PPAT dengan diterbitkannya UU No.30 Tahun 2004 tentang jabatan notaries yang dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f menyatakan bahwa “notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan’. hal ini menimbulkan salah paham mengenai kewenangan khas dari para pejabat pembuatan akta tanah (PPAT), dalam pembuatan akta –

---

<sup>56</sup> Ibid, halaman 26

akta tanah, yang dalam berlakunya Undang-Undang tersebut seakan-aka telah beralih kepada para notaris. menurut Beodi Hartono (2008:82), salah paham tersebut seharusnya tidak terjadi, karena ada ketentuan pasal huruf a dan g dari UU No. 30 Tahun 2004. pada huruf a dinyatakan bahwa notaris di larang menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya. Sedangkan pada huruf g disebut notaris di larang merangkap jabatan sebagai pejabat pembuatan akta tanah (PPAT) dan/atau pejabat lelang kelas II di luar tempat kedudukan notaris.

Berdasarkan ketentuan yang disebutkan belakangan itu mengandung arti bahwa para notaris masih tetap harus merangkap jabatan pejabat pembuatan akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta-akta tanah, yaitu akta-akta membuktikan telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dan pemberian hak tanggung, berdasarkan hukum tanah nasional (PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Pasal 15 ayat (2) huruf UU No. 30 Tahun 2004 tersebut. dengan demikian menurut penulis, para notari yang di beri kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan seperti yang disebut dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f tersebut adalah akta –akta mengenai pembuatan hukum di bidang pertanahan yang bukan perbuatan hukum pemindahhkan hak dan pemberian hak tanggung. misalnya akta perjanjian pengikat jual beli (PPJB) atas bidang-bidang tanah yang merupakan objek jual belik yang kurang salah satu persyaratan jual beliknya.<sup>57</sup>

### **c. Hakikat jabatan PPAT**

---

<sup>57</sup> Ibid.,halaman 28

Berdasarkan uraian tersebut, maka hakikat jabatan PPAT adalah sebagai pejabat umum yang diberikan tugas dan wewenang khusus memberi pelayanan kepada masyarakat untuk membuat akta yang membuktikan bahwa telah dilakukan di hadapnya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, hak milik atas satu rumah susun, atau pemberian hak tanggung. Akta yang dibuat tersebut tergolong akta otentik yang hanya dapat dibuat olehnya. Selain itu PPAT adalah pejabat tata usaha negara” karena tugasnya di bidang pelanggaran pendataan tanah yang merupakan kegiatan bidang eksekusi atau tata usaha negara, yaitu laporan tertulis dari pembuat akta berupa pernyataan tentang telah dilakukannya oleh pihak-pihak suatu perbuatan hukum di hadapnya pada waktu yang disebutkan dalam akta itu .<sup>58</sup>

#### **d. jenis jenis dasar lelang**

Pengelolaan lelang dapat dilihat dari cara penawarannya, jenis barang yang dilelang, dan lelang karena eksekusi dan bukan eksekusi.

##### **1. Penggolongan lelang dari cara penawarnya**

Pengelolaan lelang dari cara ini merupakan penggolongan lelang berdasarkan cara penawaran yang dilakukan oleh pejabat lelang cara penawaran ini dapat dilakukan dengan cara lisan dan tertulis. Penggolongan penawaran secara lisan ini cukup dengan mengucapkan atau menyatakan dengan tutur kata di depan peserta lelang. Penawaran dengan cara tertulis merupakan penawaran yang dilakukan dalam bentuk tertulis. Penjual atau pejabat lelang telah menyiapkan

---

<sup>58</sup> Ibid., halaman 27.

harga yang akan dilelang kepada peserta lelang. Peserta lelang tinggal menawarkan sesuai dengan harga yang diinginkannya.

## 2. Pengelolah lelang dari aspek objek

Lelang dari jening ini merupakan pelelangan yang di dasarkan pada objek atau barang/benda yang akan di lelang oleh juru lelang. penggolongan lelang ini dapat di bagi menjadi 2 macam,yaitu benda bergerak dan tidak bergerak. benda bergerak merupakan benda bergerak dan tidak bergerak. benda bergerak merupakan berupa yang dapat berpisah atau di pindahkan, perkakas rumah, meubel ,perabot, rumah tangga, dan lain-lain. sedangkan benda tidak bergerak (onroerene goederen) merupakan benda yang tidak berpindah atau di pindahkan, seperti tanah perkarangan dan bangunan atau perpaku dalam bangunan, dan lain-lain

## 3. Penggolongan lelang dari aspek eksekusi

Pelelangan dari aspek eksekusi merupakan pelelangan yang di laksanakan berdasarkan atas dasar adanya putusan pengadilan. penggolongan lelang dari esksekusi.pelelangan non-eksekusi merupakan pelelangan tanpa adanya putusan hakim.pelelangan eksekusi adanya pelaksanaan lelang berdasarkan putusan hakim atau yang di sama kan dengan itu. eksekusi itu dapat di berada dalam

**\*Sifat lelang eksekusi antara lain;**

- 1) Lelang benda yang berawal dari rampasan suatu perkara pidana dan lelang benda rampasan itu hasilnya disetorkan pada kas negara sebagai hasil penerima APBN.
- 2) Lelang yang berasal dari rampasan yang dilakukan oleh penyidik dan pengusutan lelang perkara pidana dalam bidang bea dan cukai, hasil lelang seluruhnya diserahkan kepada bendaharawan bea cukai setelah dikurangi dengan biaya-biaya yang bersangkutan.
- 3) Lelang benda asal sita pengadilan negeri, yaitu lelang benda bersangkutan dalam perkara perdata hasil lelangnya diserahkan kepada panitera dan bergantung putusan hakim. Hasil lelang itu digunakan untuk memenuhi kewajiban-kewajiban debitur kepada si kreditur.
- 4) Lelang benda yang berasal dari sitaan yang dilakukan oleh BUPN (Badan Usaha Piutang Negara) , yaitu hasil lelang dari benda benda jaminan debitur kepada badan pemerintah atau kepada BUMN, dan sebagainya. Misalnya hasil lelang benda yang menjadi jaminan kredit yang macet dari bank pemerintah, dibayarkan oleh BUPN kepada kreditur yang bersangkutan.
- 5) Lelang dari benda sitaan pajak, yaitu harta kekayaan wajib pajak yang disita oleh juru sita pajak. Kemudian dilelang, hasilnya digunakan untuk melunasi pajak yang teruntung dan disetor dalam kas negara sedangkan lebihnya harus dikembalikan kepada kewajiban pajak.<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> H.Salim 2003 Hukum jaminan di Indonesia .halaman 245-246

6). Dalam hal eksekusi sertifikat tanah yang dijaminan, apakah PT Pegadaian melakukan secara mandiri, dan apabila diperlukan, dapat bekerja sama dengan lembaga atau instansi lain dilakukan secara mandiri, dan apabila diperlukan, dapat bekerja sama dengan lembaga atau instansi lain. mengenai dasar pelaksanaan eksekusi hak tanggung, di terapkan dalam Pasal 6 UUHT yang antara lain menyatakan bahwa “hak megang HT pertama untuk menjual objek HT”, dan dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa sertifikat HT” bertitel eksekutorial. ketentuan Pasal ini menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji pemegang HT pertama mempunyai hak untuk menjual objek HT” atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjual sendiri.

Ketentuan yang demikian itu menunjukkan pelaksanaan penjualan yang lebih muda dari *parate executie*, karena tidak diperlukan objek HT dapat langsung mengajukan pemerintah kepada kepala kantor lelang Negara untuk melalukan penjual Objek HT tersebut. Kewenangan pemegang HT itu adalah hak yang di berikan oleh Pasal 6, lain halnya dengan *bending van eigenmachtigverkoop*, yang sumbernya adalah janji yang diberikan oleh pemberi *hypothee* menurut Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata.<sup>60</sup>

7). PT Pegadaian pernah mendapatkan protes atau perlawanan hukum dari nasabah dalam hal nasabah tidak bersedia untuk dilakukan eksekusi, samapai sejauh ini belum pernah, karena seluruh prosedur melaksanakan dari mulai sebelum akad samapai dengan proses penyelesaian pinjaman di lakukan dengan

---

<sup>60</sup> I ketut oka setiawan , Loc.Cit., Halaman 161

menerapkan prinsip Tata kelola perusahaan yang baik (Good Corporate Governance)

### **C. Hukum Apabila Nilai Objek Jaminan Berupa Sertifikat Tanah Tidak Mencukupi Atau Melebihi Nilai Untuk Pelunasan Gadai**

Sebelum membahas pengertian objek jaminan, terlebih dahulu hendaknya memahami pengertian objek jaminan. menurut marim darum Badruzaman yang mendefinisikan prestasi merupakan suatu 'hal yang harus dilakukan dalam suatu perikatan yang pemenuhannya merupakan hakikat dari suatu perikatan .kewajiban pemenuhan prestasi dari sertifikat selalu di sertai dengan tanggung jawab (ilability),<sup>61</sup> hak atas tanah yang dapat di jadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Dapat di nilai dengan uang, karena utang yang dijaminan berutang uang;
2. Termaksud hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cedera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum
4. memerlukan penunjukan dengan Undang-Undang (Budi Harsono, 1996:5).

Dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 telah ditunjukkan secara tegas hak atas tanah yang dapat di jadikan jaminan

---

<sup>61</sup> Hasil wawancara dengan Hisbah rahmadan putra selaku legal Officer kanwil I Cabang Pegadaian cabang medan , Senin 22 juli 2022,pukul 10.20 wib

hutang. ada lima jenis hak atas tanah yang dapat di jaminkan dengan hak tanggung yaitu:

- a. Hak milik
- b. Hak Guna usaha
- c. Hak Guna bangunan
- d. Hak pakai, baik hak milik maupun hak atas negara
- e. Hak atas tanah berikutan bangunan, tanaman, dan hasil karya

Yang telah ada atau akan ada merupakan suatu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dirinya di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan. Dari kelima hak atas tanah tersebut, maka yang memerlukan penjelasan lebih lanjut dalam mengenai hak milik, HGU, HGB dan hak pakai, sedangkan hak atas tanah berikutan bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada cukup jelas.<sup>62</sup>

Apabila nilai penjualan dari hasil eksekusi kurang dari kewajiban nasabah, maka akan dilakukan penagihan kembali sesuai dengan jumlah yang kurang tersebut maka hal penjualan melalui pelelangan umum apabila nilai penjualan melebihi kewajiban atau diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi atas kesepakatan pemberi dan pemegang HT dan dengan di penuhi syarat-syarat tertentu di mungkinkan eksekusi di lakukan dengan cara penjualan

---

<sup>62</sup>H.Salim . Loc, Cit .halaman 104-105

objek HT di bawa tangan, jika dengan cara tersebut semua pihak saling diuntungkan.

Dalam hal ini menurut Boedi Harsono, mengatakan bahwa walaupun ketentuan tersebut tidak memberikan penjelasan, kiranya penjualan di bawa tangan itu di mungkinkan jugak dalam hal sudah dilakukan pelelangan umum, tetapi tidak diperoleh penawaran yang mencapai harga minimum yang di tetapkan.<sup>63</sup>

Jaminan benda yang tetap jaminan gadai itu benda bergerak Produk RTT Produk Syaria, pakai akad syariah berupa Rahn yang di sertai Tasjily karna hukum positif belum mengatur secara rinci tentang Rahn, oleh karena itu perlakuannya mengikuti arahan atau fatwa dari Mui. Dewan syari'ah Nasional

- a. bahwa salah satu bentuk jasa pelayanan Lembaga keuangan Sayariah (LKS) yang menjadi kebutuhan masyarakat adalah pinjaman atau transaksi lain yang menimbulkan utang piutang dengan memberikan jaminan barang dengan ketentuan barang tersebut masih dikuasai dan digunakan oleh pihak berutang:
- b. Bahwa pihak piutang berhak dengan mudah untuk melakukan eksekusi atas barang agunan yang masih dikuasai oleh pinjaman jika terjadi wanprestasi;

---

<sup>63</sup> I ketut oka setiawan.2013. Hukum Pendaftaran Tanah Dan Hak Tanggungan Jakarta Timur Sinar Grafika. Hlm 163-164

- c. Bahwa agar cara tersebut dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Dewasa syariah nasional MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang Rahn Tasjily untuk dijadikan pedoman .

**\*Memperhatikan :**

1. Surat dari perum pegadaian No. 186/US.1.00/2007.
2. Pendapat peserta Rapat pleno Dewan syariah Nasional MUI pada hari Kamis 28 Shaf 1429 H./06 Maret 2008

**\*Menetapkan : Fatwa Tentang Rahn Tasjily**

Rahn Tasjily adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang tetapi barang jaminan tersebut (marhum) tetap berada dalam penguasaan (pemanfaatan ) Rahn dan bukti kepemilikannya diserahkan kepada murtahin ;

**\*Ketentuan Khusus**

Bahwa pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan utang dalam bentuk Rahn Tasjily dibelohkan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Rahnmenyerah bukti kepemilikan barang kepada murtahin
- b. Penyimpan barang jaminan dalam bentuk bukti sah kepemilikan barang ke murtahin. dan apabila terjadi wanprestasi atau tidak dapat melunasi utangnya murtahin dapat dijual paksa/dieksekusi langsung baik melalui lelang atau dijual ke pihak lain sesuai prinsip syariah:
- c. Rahn memberikan wewenang kepada murtahin untuk mengeksekusi barang tersebut apabila terjadi wanprestasi atau tidak dapat melunasi utangnya

- d. Pemanfaatan barang marhun oleh Rahn harus dalam batas kewajaran sesuai kesepakatan.
- e. Murtahim dapat mengenakan biaya pemeliharaan dan penyimpan barang marhun (berupa bukti sah kepemilikan atau sertifikat) yang ditanggung oleh Rahn
- f. Bersaran biaya pemeliharaan dan penyimpan barang marhun tidak boleh dikaitkan dengan jumlah pinjam yang diberikan
- g. Besarnya biaya sebagaimana dimaksud huruf e tersebut didasarkan pada pengeluaran yang riil dan beban lainnya berdasarkan akad ijarah
- h. Biaya asuransi Pembiayaan Rahn Tasjily ditanggung oleh Rahn. Ketentuan-ketentuan umum fatwa NO.25/DSN-MUI/III/2002 ketentuan Rahn yang terkait dengan pelaksanaan akad Rahn Tasjily tetap berlaku.

**\* Ketentuan penutup**

- a. jika terjadi perselisian (persengketaan ) di antara para pihak, dan tidak tercapai kesepakatan di antara mereka maka penyelesaian dilakukan melalui badan Arbitrase Syariah Nasional atau melalui Pengadilan agama
- b. Fatwa itu berlaku sejak tanggal di tetapkan dengan ketentuan jika kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan , akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.oleh karena Rahn belum di atur dalam hukum Positif, maka untuk melindungi pegadaian dalam pelaksanaan eksekusi apabila nasabah wasprestasi , maka diikat dengan perjanjian jaminan berupa Hak Tanggungan. Dengan adanya perjanjian jaminan berupa Hak Tanggungan

,maka prosedur dan tata cara eksekusi mengikuti ketentuan yang ada padaPKNL.

Pegadaian dan RAHN Secara bersama -sama ,selanjutnya disebut' para pihak terlebih dahulu menerangkan hal –hal sebagai berikut:

\*Bahwa Pegadaian Rahn Tasjily Tanah oleh Para pihak sepakat disebut Rahn Tanah.

\*Bahwa Rahn telah mengajukan permohonan fasilitas pinjaman Rahn Tanah kepada Pegadaian untuk keperluan model kerja atau pegadaan asset produktif atau pembangunan Rahn.

\*Bahwa RAHN menerima pinjaman berupa uang tunai dari Pegadaian dengan jangka waktu yang disepakati Para pihak.

\*Bahwa Rahn menyerah barang jaminan berupa bukti kepemilikannya yang sah/sertifikat hak atas tanah kepada Pegadaian dengan jangka waktu dan biaya pemeliharaan barang jaminan yang disepakati Para pihak.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas,Para pihak sepakat dan setuju untuk mengadakan akad pinjaman Rahn Tanah, dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

**\*Pasal 1 : pengertian**

(1).Rahn adalah nasabah Rahn Tanah yang merupakan pengusaha mikro,pengusaha kecil,petani,keryawan maupun Profesional:

(2). Akad adalah kesepakatan antara Pegadaian dengan Rahn yang mengatur

Tentang hak dan kewajiban antara Para Pihak

(3). Marhun adalah hak /barang milik Rahn berupa sertifikat Hak Milik atau Hak Guna bangunan atas tanah atau Tanah dan bangunan yang di jadikan sebagai jamina pinjaman Rahn Tanah

(4). Mu'nah adalah jasa pemeliharaan /penjaga atas marhun milik Rahn yang disimpan oleh Pegadaian sebagai jaminan pinjaman Rahn Tanah

(5). Marhun Bih adalah sejumlah pinjaman yang di berikan oleh Pegadaian kepada Rahn yang akan di gunakan oleh Rahn untuk keperluan model kerja atau pengadaan asset produktif atau pembangunan rumah atau tempat usaha

(6). Ta'widh adalah ganti rugi atas nilai kerugian yang di alami di dalam oleh pegadaian yang di bayar oleh Rahn karena keterlambatan angsuran

**\*Pasal 2: Jumlah Pinjam dan Tujuan**

(1). Pegadaian memberikan pinjaman kepada Rahn dan Rahn menyatakan setuju serta menerimanya

(2). Rahn dengan ini berjanji dan mengikatkan diri kepada Pegadaian untuk membayar mu'nah selama jangka waktu pinjaman

(3). Pegadaian di berikan melakukan perubahan mu'nah sepanjang tidak melebihi dari apa yang di perjanjiakan dan dirugikan Rahn tanpa memintak persetujuan terlebih dahulu kepada Rahn perubahan tersebut akan di berikan

kepada Rahn dan baru akan berlaku pada saat membayar angsuran priode berikutnya.

(4).Tujuan penguna pinjaman adalah untuk keperluan modal kerja atau pengadaan

Asset produktif atau pembangunan rumah atau pembangunan tempat usaha.

**\*Pasal 3 : jangka Waktu**

(1). Pinjaman Rahn Tanah di berikan untuk jangka waktu yang tidak di tentukan selama terhitung

(2).Sebelum jangka waktu pinjaman berakhir Rahn dapat melunasi pinjaman dengan melakukan pembayaran sekaligus atas seluruh kewajiban Rahn yang belum diselesaikan.

**\*Pasal 4 : Biaya-Biaya**

Atas timbulnya pinjaman Rahn Tanah ini ,Rahn bersedia membayar biaya-biaya setelah akad ini di tanda tangani dengan rincian sebagai berikut:

(1).Biaya administrasi sebanyak di bayarkan bersamaan saat perncairan uang pinjaman

(2). Biaya yang timbul sebagai akibat untuk memelihara dan melindungi Marhun, biaya notaries dan PPAT untuk membuat surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Dan biaya untuk pendaftaran sertifikat Hak Tanggung (SHT)

(3).Apabila terjadi keterlambatan pembayaran cicilan atau angsuran , Rahn membayar Ta'widh yang mekanismenya dalam Pasal 8 akad ini

(4).Rahn akan dikenakan biaya premi angsuran atas objek marhun terhadap resiko Rahn meninggal dunia pada perusahaan asuransi yang ditunjukkan oleh Pegadaian

Sesuai tariff yang dibebankan oleh perusahaan asuransi dan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pegadaian

**\*Pasal 5 : pembayaran**

(1).Rahn mengaku benar-benar dan secara sah telah berhutang pada Pegadaian atas marhun bin ditambah mu;nah serta ta'widh (jika ada),kepada Pegadaian dan kewajiban membayar pelunasan terhadap hutang tersebut dengan cara diangsur selama jangka waktu yang telah disepakati.

(2).Pembayaran marhun bin dan mu;nah dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya ditetapkan setiap periode angsuran yang telah disepakati, yang dilakukan oleh Rahn kepada Pegadaian

(3).Pembayaran angsuran sebagaimana di maksud ayat (2) Pasal ini dilakukan paling lambat tanggal setiap bulan atau tanggal yang sama bulan berikutnya sesuai dengan pola angsuran yang disepakati sampai dengan tanggal jatu tempo atau samapi dengan marhun Rahn dinyatakan lunas.

(4).Apabila tanggal jatuh tempo angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) jatuh pada hari minggu atau libur, maka pembayaran dilakukan pada hari kerja sebelumnya .

(5).Bila angsuran dibayar melampaui tanggal yang telah ditetapkan ,maka Rahn di karenakan ta'widh ditetapkan berdasarkan Pasal 8akad ini

(6).Rahn dapat melakukan pembayaran secara percepat dengan jalan mebayar angsuran yang besarnya melebihi angsuran bulan sebagaimana di atur ayat (2)

Pasal ini

(7).Rahn diperkenalkan melunasi seluruh hutangnya sebelum masa jatuh tempo dengan menyelesaikan seluruh kewajiban Rahn berupa pelunasan marhun bin ditambah mu'nah dan ta'widh (jika ada)

(8).Pegadaian wajib menyerah kan maerhun serta dokumen –dokumen kepemilikannya kepada Rahn apabila kewajiban Rahn telah lunas

### **Pasal 6 : jaminan Pinjaman**

(1).Untuk menjamin seluruh pembayaran hingga lunas secara tertib maka Rahn menyerah marhun miliknya.

(2).Objek pinjaman Rahn Tanah Berada di tangan Rahn sedangkan bukti kepemilikan (sertifikat asli) berada di bawah penguasaan Pegadaian samapi dengan lunasnya seluruh kewajiban ,

(3).Asli sertifikat marhun sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini ,wajib diserahkan kepada Pegadaian saat penandatanganan akad ini.

(4).Rahn sepakat akanmemberikan kuasa melalui surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) kepada Pegadaian sehingga berdasarakan SKMHT tersebut Rahn telah memberikan kuasa kepada Pegadaian untuk membebaskan hak tanggungan terhadap obyek marhun.

(5).Apabila Rahn melakukan wanprestasi/cidera janji sebagaimana dimaksud dalam pasa 9 maka Pegadaian berhak melakukan sita/eksekusi marhun

(6).Dengan penyerahan ini , Pegadaian menyatakan bahwa marhun sebagaimana tersebut pada ayat (1) Pasal ini adalah;

(7).Dalam hak terjadi kerugian karena Rahn meninggal dunia, maka Pegadaian dengan perjanjian ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan ,dan untuk itu kuasa,untuk menerima seluruh atau sebagai uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan hutang Rahn.

#### **Pasal 7: pemeliharaan marhun**

(1). Marhun sertifikat disimpan ditempat Pegadaian dalam kondisi aman, terpelihara dengan baik dan Pegadaian bertanggung jawab atas segala kerusakan dan kehilangan.

(2).Objek marhun wajib dipeliharaaan /dijaga oleh Rahn dari segala resiko rusakandan/atau kehilangan selama jangka waktu akad ini dan/atau pinjaman belum lunas ,sewaktu –waktu Pegadaian dapat melakukan pemeriksaan terhadap

objek tersebut dan tindakan tersebut bukanlah merupakan perbuatan tidak menyenangkan, pencemaran nama baik atau pun perbuatan melawan hukum dan Rahn setuju untuk tidak melakukan tuntutan apapun baik perdata maupun pidana

(3).Apabila dikemudian hari, marhun (Asli sertifikat ) yang berada Pegadaian mengalami kerusakan atau hilang yang disebabkan karena force majeure yang disebabkan terjadinya bencana alam (banjir gambar bumi) dan/atau kebakaran, huru-hara, maka akan diberikan penggantian kerugian sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Pegadaian .

(4).Sengketa biaya sebagai akibat untuk memelihara dan melindungi objek barang jaminan (Tanah dan/bangunan), pajak dan biaya lainnya yang timbul menjadi tanggung jawab Rahn

(5).Rahn tidak akan menyewakan kepada pihak lain objek marhun tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pegadaian.

#### **Pasal 8:Ta'widh**

(1).Apabila Rahn tidak melaksanakan kewajiban membayar angsuran pada tanggal yang telah ditetapkan ,maka akan dikarenakan ta'widh yang besarnya maksimal sebesar kerugian rii yang dialami (ditanggung) oleh pegadaian.

(2).Ta'widh dibayar bersama dengan pembayaran angsuran dan mu'nuh.

#### **Pasal 9 : Cidera janji (wanprestasi)**

Rahn dinyatakan cidera janji atau terbukti lalai, Rahn melakukan satu perbuatan sebagai berikut:

(1).Tidak melaksanakan pembayaran angsuran menunggak.

(2).Sampai dengan tanggal jatuh tempo tidak melaksanakan pembayaran pelunasan.

(3).Tidak memenuhi kewajiban –kewajibanya atau melanggar ketentuan di dalam akad ini ,satu dan lain hal semata-mata menurut penetapan atau pertimbangan Pegadaian.

(4).Pertanyaan Rahn yang tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan mengenai fasilitas pinjaan yang suda diterima di lembaga keuangan lainnya.

(5).Bilamana Rahn melakukan cidera janji sebagaimana dimaksud dalam ayat

(1),(2),(3) dan (4) Pasal ini ,maka Pegadaian mempunyai hak untuk mengambil alih objek marhun berada di bawa kekuatan Rahn dan Rahn wajib menyerahkan marhun tersebut dalam keadaan terawat baik dan kosong dari barang-barang Rahn dengan tanpa syarat apapun kepada Pagadaian dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah Pegadaian memberitahu maksudnya secara tertulis kepada pihak Rahn.

#### **Pasal 10 : Larangan**

(1).Rahn dilarang dengan sengaja memalsukan , mengubah , menghilangkan atau dengan cara apapun memberikan keterangan yang tidak benar terhadap akad ini yang mengakibatkan timbulnya kerugian pada Pegadaian

(2).Selama akad pinjaman belum berakhir, Rahn dilarang mengalihkan (menjual /menghibahkan ).memindahkan hak nya ,menggadaikan /menjadikan jaminan pinjaman atau pinjaman kepada pihak lain .

(3).Apabila terjadinya pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini, maka Pegadaian berhak untuk mengakhiri akad ini , dan Rahim berkewajiban menyelesaikan sisa marhun bih ditambah mu'nah dan ta'wid (jika ada ), kepada Pegadaian.

### **Pasal 11 : Eksekusi**

(1). Pegadaian mempunyai hak untuk melakukan eksekusi marhun bilamana Rahn dinyatakan cinda janji (wansprestasi ) sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 setelah Pegadaian mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dengan selang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari

(2). Apabila Rahn ditidak akan mampu lagi untuk memenuhi ketentuan kewajiban dalam akad ini.

(3). Dalam hak terjadi eksekusi , maka dengan ini Pegadaian berhak untuk melakukan penjualan marhun di depan umum menurut tata cara dan dengan harga yang dianggap baik oleh Pegadaian atau melakukan penjualan di bawa tangan, marhundengan persetujuan Rahn .

(4).Hasil penjualan marhun , digunakan untuk membayar seluruh kewajiban Rahn berupa sisa marhun ,mu;nah sebagai kewajiban Rahn kepada Pengadaian serta ta'widh dan biaya –biaya yang timbul akibat proses eksekusi dan penjualan marhun.Aapabila hasil penjualan tersebut masih terdapat sisa uang lebihnya ,maka menjadi kewajiban Pegadaian untuk menyerahkan uang lebihnya tersebut kepada RAHN .

(5).Rahn berhak menerima uang kelebihan dari hasil penjualan marhun jika dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak dilaksanakan penjualan marhun,Rahn tidak mengambil kelebihan tersebut, maka dengan ini Rahn menyetujui untuk menyalurkan kelebihan tersebut sebagai dana kebajikan umat yang pelaksanaannya diserahkan kepada Pegadaian .

(6).Apabila hasil penjualan marhun tidak cukup untuk membayar seluruh hutang RAHN ,maka Pegadaian mempunyai hak untuk menagih kekurangan hutang yang menjadi tanggung jawab Rahn , dan menurut kekurangan hutang tersebut, Rahn wajib membayar dengan cara memberikan uang tunai atau menyerahkan barang berharga lainnya yang senilai untuk melakukan penjualan guna membayar kekurangan tersebut.

#### **Pasal 12 :Masa Berlaku**

(1).Akad ini mulai berlaku sejak ditandatangani oleh Para Pihak dan akan berakhir sampai terjadi pelunasan hutang .

(2).Apabila salah satu pihak mengakhiri akad sebelum jangka waktu yang telah

Di tentukan ,wajib memberitahukan terlebih dahulu kepada pihak lainnya dan masing-masing pihak segera melaksanakan hak dan kewajibannya.

(3).Berakhirnya jangka waktu pinjaman tidak berakhir hutang secara otomatis menjadi lunas jika Rahn belum melakukan pelunasan secara nyata .

(4).Para pihak sepakat untuk tidak memberakukan ketentuan Pasal 1266 KUH dalam melaksanakan akad ini.

### **Pasal 13 : pemberitahuan**

(1). Semua surat menyurut atau pemberitahuan yang dikirim oleh masing-masing harus dilakukan dengan surat tercatat atau melalui kuris (ekspedisi) ke alamat-alamat sebagai berikut

(2).Aapabila terdapat perubahan alamat oleh para pihak , maka pihak yang melakukan perubahan alamat harus menyampaikan pemerintah kepada pihak lainnya

### **Pasal 14 : kuasa yang tidak dapat ditarik kembali**

Semua kuasa yang dibuat dan diberikan oleh Rahn kepada Pegadaian dalam rangka pelaksanaan akad ini termasuk pengakhiran akad adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari akad ini , yang tidak dapat ditarik kembali karena sebab apaun dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1813 KUH Perdata

### **Pasal 15 : addendum**

Hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam akad ini, dibicarakan oleh Para pihak untuk mencapai kesepakatan, kesepakatan mana akan diatur kemudian dalam satu surat menyurut atau akad tertulis yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari akad ini.

**Pasal 16 : penyelesaian perselisihan**

(1).Apabila terjadi perselisihan dalam melaksanakan akad ini , maka akan diselesaikan melalui musyawara untuk mufakat dengan dilandasi oleh itikad baik dari masing-masing pihak.

(2).Apabila cara musyawara tidak tercapai dalam jangka waktu 20 (dua puluh) hari kerja, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui pengadilan agama setempat.

**Pasal 17 : lain-lain**

(1). Rahn yang mempunyai suami/istri yang sesuai dan sah secara peraturan perUndang-Undangan republic Indonesia ,menurut keterangan dan pernyataan telah mendapat persetujuan dari suami/istri untuk melakukan tindakan hukum dalam akad ini ,suami/istri Rahn bertempat tinggal sama dengan Rahn dan turut

Menandatangani asli akad ini sebagai bukti tanda persetujuannya.

(2). Rahn yang tidak mempunyai suami/istri yang sesuai dan sah secara peraturan perUndang-Undangan republic Indonesia. Menurut keterangannya dan pertanyaannya tidak terikat dalam ikatan perkawinan dan bertindak untuk dan atas nama diri sendiri .

(3). Rahn bertanggung jawab atas segala keterangan dan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan /ayat (2) Pasal ini , perbuatan hukum yang dilakukan oleh Rahn berdasarkan akad ini apabila terjadi klaim, tuntutan. Gugatan. Ganti rugi dan resiko dari pihak ketiga terkait dengan melaksanakan perjanjian ini antara Para pihak , maka Rahn membebaskan Pegadaian atas klaim,tuntutan , gugatan ganti rugi dan resiko dimaksud.

**Pasal 18 : penutup**

Aakad dibuat rangkap 2 (dua) masing-masing ditandatangani oleh Para pihak ,yang keduanya memiliki kekuatan hukum yang sama .satu lembar asli untuk Pegadaian dan satu lembaga asli untuk RAHN.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Dalam implementasi gadai jaminan sertifikat tanah sebagai jaminan untuk salah satu produk yaitu Rahn Tasjily Tanah merupakan pinjaman dalam jangka waktu tertentu berdasarkan akat Rahn Tasjily yang diberikan perusahaan kepada masyarakat yang memiliki penghasilan tepat/rutin, pengusaha mikro. tata cara pengajuan produk RTT diawali dengan calon nasabah/Rahn datang langsung ke outlet pegadaian terdekat kemudian mengisi formulir pengajuan produk. terkait dengan tanah atau sertifikat tanah yang dapat dijaminkan beberapa persyaratan. Ada pun bentuk pengikatan antara calon nasabah dengan pegadaian adalah hubungan kontraktual yang dituangkan dalam akad kredit, apabila bila Rahn atau nasabah penerima gadai wanprestasi maka akan dilakukan langkah-langkah upaya penyelesaian seperti: upaya persuasif dan upaya somasi.
2. Tata cara eksekusi objek jaminan sertifikat tanah berupa penjualan umum kantor pelayanan keuangan negara dan lelang eksekusi berdasarkan penjualan umum atau parate eksekusi pada prinsipnya harus dilakukan dengan penjualan di muka umum atau pelelangan meskipun tidak melalui pengadilan tetapi harus melalui kantor lelang atau pejabat lelang ada pun dokumen yang diverifikasi oleh KPKNL yaitu: umum dan khusus.
3. Pegadaian akan mengembalikan kepada nasabah atau Rahn sesuai dengan jumlah kelebihan nya tanpa ada potongan sedikit pun dan jika nilai penjualan

kurang dari kewajiban nasabah maka akan di lakukan penagihan kembali sesuai dengan jumlah yang kurang. uang hasil penjualan atau eksekusi terhadap jaminan/marhun, tetap berada pada PT pegadaian sebagai bentuk kewajiban pelaksanaan nasabah.

## **B. Saran**

1. Seharusnya, agar dapat terlaksananya pembiayaan rahn tasjily tanah berdasarkan prinsip cabang medan, hendaknya pegadaian cabang medan dapat menerapkan atau memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 dan fatwa MUI Nomor 4/DSN-MUI/IV/2000, yaitu menjual barang yang benar-benar telah menjadi milik Pegadaian cabang medan, sehingga ada garis jelas antara meminjam uang dengan menjual barang. Karena dalam praktek Pegadaian cabang medan, perlu diintensifkan pembahasan sistem operasional memberikan fasilitas pembiayaan, bukan menjual suatu barang.
2. Seharusnya, hak dan kewajiban para pihak yang tertuang dalam akad rahn tasjily tanah pegadaian cabang medan harus di taati dan dilaksanakan oleh pihak Rahn dan murtahin agar perjanjian tersebut dapat berjalan lancar agar tidak muncul perselisihan di kemudian hari, maka pihak raahin dan murtahim harus menjadi itikad baik dari masing-masing pihak .
3. Seharusnya, ada satu hal yang dapat di pertimbangkan sebagai masukan untuk meningkatkan khazanah keilmuan. Dalam hal ini saran tersebut sebaiknya di dalam akad rahn tasjily tanah bisa di cantumkan Pasal yang isinya mengenai ketika debitur cidera janji (wanprestasi) ada kelonggaran

waktu yaitu somasi satu, dua, tiga dan kemungkinan ketika nasabah menunggak kembali dalam pembayaran barang jaminan tersebut akan dilelang. Sehingga dalam hal akad akan sesuai dengan teori dan praktiknya. Karena di dalam akad ran tasjily tanah hanya tertera jika nasabah mengalami wanprestasi maka pihak pegadaaian berwenang mengembalikan alih objek marhun, tidak mencantumkan kelonggaran waktu.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati.2000. PT.Pegadaian
- Ade Onny Siagian.2021. Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
- Adrian sutedi, 2012, hukum hak tanggapan, sinar grafika, cetakan kedua, jakarta
- Ahmad Redi 2020, omnibusulaw Diskursus pengadopsiannya kedalam sistem perUndang undan Nasional Depok: Raja wali pers.
- Andrian Sutedi. 2010. Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, jakarta : Sinar Grafika.
- Boedi Harsono.2020. Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: penerbit Djambatan.
- Boedi harsono, 2005. Hukum agraria indonesia (sejarah pembentukan Undang Undang pokok agraria isi dan pelaksanaannya), Djambatan,jakarta,hlm.
- Christiawan, Rio.2020. Omnibus law Dan teori penerapannya. Jakarta: sinar Grafika
- Fuandy Munir.2015. konsep Hukum Perdata Jakarta :Raja Grafindo persada.
- H. Salim.2003. hukum jaminan di IndonesiaIda Hanifa ddk.2018. Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan: CV Pustaka Prima.Hlm.17
- I. Ketut Okta setiawan: 2013 Hukum pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan.Jakarta Timur Sinar Grafika
- J Satrio.2002. Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan.Citra Aditya Bakti Bandung.Hlm.100
- M.Fairuzabadyal,Banai.2017.Makalah Pada Simposium Internasional Antropologi.Yogyakarta
- Muchtar Wahid.2008. Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah Suatu Analisis Pendekatan.

Munir Fuady.2015. Konsep Hukum Perdata.Rajawali Press. Jakarta.Hlm.135

Rachmad Usman, 2009, hukum jaminan keperdataa, Jakarta: sinar grafika

Riki Rusman.2017.Hukum Jaminan ,UII Pres ,Yogyakarta

Santoso Urip. 2017. Penjabat pembuatan Akta Tanah. Jakarta :kencana

Sudikno Mertokusumo.2011.Sejarah Peradilan Dan PerUndang Undangan Di  
Indonesia.

Susilo, Y. Sri, Sigit Triandaru, and A. Totok Budi Santoso.2000.Bank dan  
lembaga keuangan lain.salemba empat, jakarta, Indonesia

## **B. Jurnal**

Achmad Dwi afriyadi,pegadaian siapkan permodalan dari gadai sertifikat tanah,  
diakses dari <http://bisnis.liputan6.com/read/3170688/pegadaian-siapkan-permodalan-dari-gadai-sertifikat-tanah> pada tanggal 29 januari pukul  
10:47

Ahmad fauzi .2017 .Eksistensi Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan  
UMSU.hlm. 89/90

Abdul ghofur Anshori.2018.Perbankan Syariah Indonesia. UGM Press hlm.68

Due diligence atau uji tuntas adalah istilah yang digunakan untuk penyelidikan  
penilaian kinerja perusahaan atau seseorang , ataupun kinerja dari suatu  
kegiatan guna memenuhi standar baku yang di tetapkan, dikutip dari  
[http://id.wikipedia.org/uji\\_tuntas](http://id.wikipedia.org/uji_tuntas), diakses pada tanggal 30 januari 2016  
pukul 10:30 wib

M. Bahsan, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Raja  
Grafindo Persada, Jakarta, 2021

Subekti dalam buku salim HS.2004, perkembangan hakim jaminan di  
indonesia, PT rajagrafindo persada, jakarta

Urip Santoso, 2010, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, Kencana, Jakarta

Urip Santoso, 2010, Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, Jakarta: Kencana.

M. Bahsan Rachmadi Usman, 2008, Hukum Jaminan Keperdataan, Jakarta: Sinar  
Grafika

Sanny Cicilia, pegadaian siapkan produk gadai sertifikat tanah, diakses dari  
<http://keuangan.kontan.co.id/news/pegadaian-siapkan-produk-gadai-sertifikat-tanah> pada tanggal 29 Januari 2018 pukul 15:45

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1980. Hukum Jaminan Di Indonesia Prinsip  
Hukum Jaminan Dan Jaminan Pribadi

Soerjono Soekamto, 2014, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: UI Press

### **C. Peraturan perUndang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Agraria Undang-Undang RI no 5 Tahun 1960 Tentang peraturan  
Dasar Pokok Pokok Agraria. Jakarta: Sinar Grafika

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggung atas Tanah Beserta  
Benda-benda yang Derkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Hukum Pendaftaran Tanah dan  
Hak Tanggungan

**D. INTERNET**

Rachmi Arin Timomor <https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-73855-mengenal-pengertian-fungsi-dan-jenis-sertifikat-tanah-id.html> diakses 16 maret 2021 pukul 12:20 WIB

## LAMPIRAN

### LEMBARAN TANYAK JAWAB WAWANCARA

Berikut ini adalah beberapa pertanyaan di sertai jawaban dari hasil wawancara dengan pihak Pegadaian Cabang medan Kantor wilayah I Medan , Bapak Hisbah Rahmadan Purba S.H Selaku legal officer kanwil I :

1).Apakah di PT Pegadaian saat ini menerima jaminan berupa sertifikat tanah dalam salah satu produknya?

Ya,saat ini PT Pegadaian menerima sertifikat tanah sebagai jaminan untuk salah satu produk kami, yaitu Rahn Tasjily Tanah (RTT). Rahn Tasjily Tanah adalah pimpinan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan Akad Rahn Tasjily yang di berikan oleh perusahaan kepada masyarakat yang memiliki pengasilan tetap/rutin, pengusaha mikro, pengusaha kecil maupun petani dengan agunan sertifikat tanah berdasarkan ketentuan sebagaimana di atur pada Undang-Undang Hak tanggung yang berlaku

2).Bagaimana cara pengajuan apabila ada calon nasabah yang berminat menggunakan produk tersebut? Dan apa saja syarat” yang harus di penuhi oleh calon nasabah apabila ingin mengajukan produk dengan jaminan sertifikat tanah ?

Tata cara pengajuan produk RTT diawali dengan calon nasabah/Rahn datang langsung ke outlen Pegadaian terdekat, kemudian mengisi form pengajuan produk RTT dengan persyaratan sebagai berikut;

#### **a.Persyaratan calon Rahn secara umum**

Calon Rahn dapat di berikan pinjaman Rahn Tasjily Tanah dengan criteria secara umum sebagai berikut:

\*Memiliki kartu Tanda Penduduk:

\* Telah berusia minimal 17 tahun dan memiliki kecakapan untuk melakukan pembuatan hukum;

\*Usia meaksimal 65 pada saat jatu tempo akad

\*Memperoleh pendapatan rutin baik secara harian, mingguan ,bulanan atau sesuai masa panen dari hasil pertanian/peternakan

\*Memiliki usaha atau pekerjaan yang sah secara syaria islam dan menurut peraturan perUndang-Undangan republic Indonesia .

#### **b).Persyaratan Calon Rahn Menurut Profesinya**

##### **1).pengusaha mikro/kecil**

a).memiliki temat tinggal tetap

b).Usaha suda berjalan minimal 1 (satu) tahun

##### **2).Petani**

\*.Memiliki tempat tinggal tetap

\*.Melakukan kegiatan pertanian minimal 2 (dua) tahun

3).Apakah ada syarat khusus bagi Sertifikat tanah yang dapat di jadikan jaminan?

Ada, terkait dengan tanah/ sertifikat tanah yang dapat di jaminkan harus memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut:

1).Tanah yang dapat dijadikan marhum adalah tanah kosong atau produktif yang telah bersertifikat berupa sertifkat Hak milik (SHM) atau Rahim atau suami/istri Rahn. Dengan kretiria lokasi marhum sebagai berikut:

\*.Lokasi marthum terjangkau oleh tim mikro dan berada di dalam wilayah kerja

\*.Lokasi marhun berada di wilayah kerja kantoran area tetapi masih terjangkau

oleh tim mikro dan secara administratif berbatas langsung dengan kota/kabupaten  
 Outlen penyalur berada

\*.Pemimpinan Wilayah diberi kewenangan membuat kebijakan khusus secara tertulis untuk memberikan pinjaman Rahn Tasjily Tanah untuk Marhun yang berlokasi selain point a) dan b) di atas tetapi masih berada dalam ruang kantor lingkup kantor wilayah yang menjadi kewenangannya

2).Satu akad boleh didukung oleh dua marhun (satu akad dua sertifikat ) dengan ketentuan kedua marhum tersebut satu kesatuan dalam hal eksekusi

3).Jenis tanah yang dapat dijaminkan adalah:

a.Tanah produktif dengan criteria dan berlaku secara kumulatif, yaitu

\*Tanah produktif yang berupa sawah,kebun,empang atau istilah lain yang disetarakan dengan jenis tersebut.

\* Tanah produktif yang tidak berada pada struktur tanah yang sulit dijangkau (seperti terdapat jurang,tebing terjal)

\* Tidak dalam sengketa hukum yang didukung oleh surat pernyataan dari Rahn

\*Status tanah tidak terblokir dan atau menjadi jaminan pada pihak lain

\*Memiliki bukti setoran PBB atau sejenisnya tahun terakhir

b.Tanah kosong dengan kriteria dan berlaku secara kumulatif, yaitu

\*Tanah kosong yang tidak berada pada struktur tanah yang sulit dijangkau (seperti terdapat jurang,tebing terjal).

\*Jalan di muka merupakan jalan umum (bukan tanah pribadi yang dijadikan jalan) dan dapat dilalui/dilewati oleh minimal kendaraan roda dua.

\*Memiliki bukti setoran PBB atau sejenisnya tahun terakhir.

\*Minimal 20 meter dari seluruh udara tegangan tinggi (SUTT) dan /atau saluran udara tegangan ekstra tinggi (SUTET)

\*Bukan jalur hijau (green belt).

\*Tidak dalam sengketa hukum dibuktikan dengan surat pertanyaan dari Rahn.

\*Status tanah tidak terblokir dan atau menjadi jaminan pinjaman pada pihak lain.

4).Apabila seluruh syarat terpenuhi,bagaimana bentuk pengikatan antara calon nasabah dengan PT Pegadaian ?

Bentuk peningkatan antara calon nasabah dengan PT Pegadaian adalah hubungan kontraktual yang dituangkan dalam akad kredit.akad yang digunakan dalam transaksi Rahn Tasjily Tanah adalah Rahn Tasjily,perusahaan memberikan pinjaman uang kepada Rahn dengan jaminan tanah produktif dengan ketentuan bahwa tanah tersebut tetap dalam penguasaan Rahn sedangkan bukti kepemilikannya diserahkan perusahaan, atas jasa pemeliharaan dan penjagaan bukti kepemilikan, pegadaian memperoleh munah,pengelola atas objek pinjamna yang meliputi penyimpanan dan perawatan atas marhun, menjadi tanggung jawab pimpinan cabang di tempat persetujuan Rahn Tasjily Tanah samapi dengan akadnya berakhir,

5).Apabila penerima gadai wansprestasi, bagaimana bentuk penyelesaiannya?

Apabila Rahn/penerima gadai wansprestasi, maka akan dilakukan langka-langka upaya penyelesaian sebagai berikut:

**\*.Upaya persuasif**

Setiap kali menghadapi persoalan pembiayaan bermasalah, harap dicari sumber permasalahannya misalnya; karena usahanya sedang lesu, sengaja tidak mau benar tidak mampu bayar, Rahn meninggal dunia. Apabila ketidak lancara karena Rahn meninggal dunia, maka keadaan tersebut tidak menggugurkan kewajiban Rahn. adapun upaya persuasive yang dapat dilakukan sebagai berikut

a. Membantu kegiatan usaha Rahn seperti memberikan bimbingan manajemen, memberi pelatihan, membentuk kegiatan pemasaran dan lain-lain

b. Menawarkan skim produk lain untuk melunasi pinjaman Rahn Tasjily Tanah dengan mekanisme pelunasan sekaligus atau membayar angsuran berjalan, apabila persoalan Rahn hanya bersifat sementara, maka nilai gadainya hanya sebesar kewajiban Rahn yang masih menunggak, tetap kalau ketidak mampuan Rahn mengangsur bersifat permanen, maka nilai pinjamannya minimal sebesar seluruh kewajiban Rahn yang masih menunggak, tetapi kalau ketidak mampuan Rahn mengangsur bersifat parmanen, maka nilai pinjaman minimal sebesar seluruh kewajiban Rahn dengan perhitungan pelunasan sekaligus.

c. Membantu pemanfaatan lahan atau bangunan, misalnya dengan cara memberikan saran kepada Rahn untuk menyewakan lahan /bangunan, membantu mencari pihak yang berminat menyewakan lahan/bangunan, atau membantu proses akad sewa menyewa, pendapat yang diperoleh dari penyewahan lahan /bangunan digunakan untuk membayar kewajiban Rahn.

d. Apabila upaya tersebut tidak mungkin dilakukan maka Rahn diminta menjual asset miliknya yang lain

e. Apabila penjual asset lain jugak tidak bisa, maka tawarkan kepada Rahn untuk menjual marhun bersama-sama misalnya;

\*.Rahn mencari pembeli untuk mendapatkan harga tertinggi dan melaksanakan jual beli di hadapan pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang serta Langsung terhadap dengan calon pembelik dan langsung menandatangani akta jual beli atas tanah yang berkenaan.

\*.Apabila terdapat kelebihan atas penjualan tersebut setelah dikurangi dengan kewajiban Rahn kepada perusahaan maka Rahn tetap memperoleh sisa dari harga penjualan dimaksud.

f. Apabila Rahn ingin menguasai kepada perusahaan maka Rahn hadir guna membuat dan meandatangani Akta penyerahan jaminan sekaligus Akta kuasa menjual kepada orang yang ditunjuk oleh perusahaan. Ketika sewaktu-waktu perusahaan menemukan pembelik atau jaminan yang berkenaan, maka perusahaan dapat melaksanakan Akta jual beli dengan menggunakan akta kuasa menjual tersebut .

#### **\*Upaya somasi**

Sebelum dilaksanakan eksekusi, terhadap Rahn yang sudah menunggak angsuran 3 (tiga) bulan berturut-turut atau menunggak sampai dengan jatuh tempo, Asisten manejer produk mikro melalui pimpinan cabang syariah harus memastikan bahwa surat peringatan kepada Rahn telah dikirimkan minimal sebanyak 3 (tiga) kali. Isi dari surat peringatan, selain memuat jumlah yang harus dibayar Rahn, juga berisi pemberitahuan akan dilakukan upaya eksekusi dan Pasal eksekusi terhadap marhun. Surat peringatan di buat rangkap dua, asli untuk Rahn

dan lembaga kedua sebagai arsip cabang yang disimpan dalam map pembiayaan Rahn yang bersangkutan. Surat peringatan dikirim dengan pos tercatat atau diantara langsung dan memintak tanda tangan penerima surat pada buku eksepedisi.

3. Proses pelaksanaan eksekusi dan lelang marhun apabila nasabah/Rahn

Melakukan wasprestasi dan telah diberi surat peringatan/somasi maka terhadap marhun dilakukan eksekusi karena PT Pegadaian telah memperoleh title eksekutorial berdasarkan sertifikat hak tanggung .oleh karena itu PT Pegadain segera mengirimkan surat kepada nasabah/Rahn untuk melakukan pengosongan tanah atau bangunan yang dijadikan objek jaminan/marhun.

6). Apabila perjanjian kredit atas sertifikat tanah di daftar pada lembaga atau pejabat resmi?

Ya, akad Rahn Tasjly Tanah disertai dengan pengikatan /pendaftaran melalui akta pembebanan Hak Tanggung atau surat kuasa pembebanan hak tanggungan (SKMHT) yang dibuat dihadapan Notaris /PPAT.

7).Sertifikat tanah yang telah dijadikan jaminan, apakah dalam penguasaan PT Pegadaian atau tetap berada pada nasabah, atau disimpan pada lembaga atau pejabat resmi?

Sertifikat tanah yang telah dijadikan jaminan berada pada penguasaan PT Pegadaian dan di simpan pada tempat khusus.

8).Apabila nasabah wanprestasi, bagaimana bentuk eksekusi terhadap sertifikat tanah ?

Setelah dilakukan upaya persuasive, tetapi Rahn belum melaksanakan kewajibannya, maka akan dilakukan prosedur eksekusi berupa:

a. Penjual umum melalui kantor pelayanan kekayaan negara lelang (KPKN) Eksekusi berdasarkan penjualan umum atau parate eksekusi pada prinsip harus dilakukan dengan penjualan di muka umum atau pelelangan, meskipun tidak melalui pengadilan, tetapi harus melalui kantor lelang atau pejabat lelang, dengan mekanisme sebagai berikut:

1. Perusahaan mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada KPKNL atau pemimpin balai lelang di sertai dengan dokumen persyaratan lelang.
2. Apabila dokumen persyaratan telah lengkap maka KPKNL menetapkan jadwal lelang, yang dilakukan di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan pejabat lelang kelas II tempat barang berada.
3. Perusahaan melakukan pengumuman lelang melalui surat kabar harian yang terbit di tempat barang berada yang akan dilelang
4. Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat di batalkan dengan putusan/penetapan lembaga peradilan atau atas permintaan penjual .
5. Pengumuman lelang paling sedikit memuat;

\*Identitas penjual

\*Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan

\*jenis dan jumlah barang

\*Jangka waktu melihat barang yang akan dilelang

\*Uang jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu cara dan tempat penyetoran

\*Jangka waktu pembayaran harga lelang dan

\*Harga limit berdasarkan pendekatan penilaian yang dapat di tanggung jawabkan

\*Pelaksanaan lelang dipimpin oleh pejabat lelang KPKNL setelah peserta lelang menyetor uang jaminan lelang ke rekening bendahara penerima KPKNL

\*Setelah lelang dilaksanakan dan mendapatkan pemenangan lelang maka KPKNL menyetor hasil lelang kepada perusahaan serta menyerahkan salinan risalah lelang kepada perusahaan

b. Dokumen yang di persyaratkan dalam pelaksanaan lelang kepada KPKNL

adapun dokumen yang di verifikasi oleh KPKNL adalah sebagai berikut:

1). Umum

a. Salinan putusan penunjukan dari pegadaian

b. Salinan bukti kepemilikan hak (Sertifikat Hak Tanggungan)

c. Syarat ke lelangan dari perusahaan (jika ada)

d. Daftar barang yang akan dilelang

2). Khusus

Apabila lelang dilakukan karena Pegadaian sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama

\*Salinan /foto kopi perjanjian kredit

\*Salinan /foto kopi sertifikat Hak Tanggung dan Akta pemberi Tanggungan

\*Foto kopi sertifikat hak atas tanah yang di bebani Hak tanggungan

\*Salinan/foto kopi perician Hutang/jumlah kewajiban Rahn yang harus di penuhi

\*Salinan /foto kopi bukti bahwa :Rahn wansprestasi , antara lain surat-surat peringatan:

\*Surat pernyataan dari perusahaan selaku permohonan lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana

\*Salinan /foto kopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada Rahn oleh perusahaan, yang diserahkan ke KPKNL sebelum lelang dilaksanakan

\*Surat keterangan Tanah dari badan pertanahan nasional setempat (yang di ajukan oleh kepada KPKNL SETEMPAT KEPADA BPN setempat).

9).Dalam eksekusi sertifikat tanah yang di jaminkan, apakah PT Pegadaian melakukan secara mandiri atau bekerja sama dengan lembaga lain?

Dilakukan secara mandiri, dan apabila diperlukan, dapat bekerja sama dengan lembag atau intansi lain.

10).Apakah PT Pegadain perna mendapat protes atau perlawanan hukum dari nasabah dalam hal nasabah tidak tersedia untukmelakukan eksekusi ?

Sampai sejauh ini belum perna, karena seluruh prosedur pelaksanaan dari mulai sebelum akad sampai dengan proses penyelesaian pinjaman dilakukan dengan menerapkan prinsip tata kelola perusahaan yang baik (Good Corprate Governamce).

11).Setelah di lakukan eksekusi terhadap sertifikat tanah, apakah uang hasil penjualan di serahkan kepada nasabah lalu nasabah melunasi kewajibannya atau tetap berada pada PT Pegadaian?

Uang hasil penjual/eksekusi terhadap jaminan /marhun, tetap berada pada PT Pegadaian sebagai bentuk pelaksanaan kewajiban nasabah.

12).Apakah ada kemungkinan nilai penjualan dari hasil eksekusi sertifikat tanah melebihi atau kurang dari nilai kewajiban nasabah?

Untuk kemungkinan akan selalu ada

13).Apabila ada, sebagaimana perlakunya apabila nilai penjualan dari hasil eksekusi kurang dari kewajibannasabah?

Apabila nilai penjualan dari hasil eksekusi yang kurang dari kewajiban nasabah,maka akan dilakukan penagihan kembali sesuai dengan jumlah yang kurang tersebut.

14).Bagaimana pulak perlakuan apabila nilai penjualan dari hasil eksekusi melebihi dari kewajiban nasabah?

Apabila nilai penjualan dari hasil eksekusi melebihi dari kewajiban nasabah,maka PT Pegadaian akan mengembalikan kepada nasabah/Rahn sesuai dengan jumlah kelebihan, tanpa ada potongan sedikit pun.

15).Apakah PT Pegadaian perlu mendapatkan protes atau melawan hukum dari nasabah dalam hal nasabah tidak terima dengan nilai penjualan dari sertifikat tanahnya?

Sampai sejauh ini belum pernah.

Nomor : 163/010104.03/2022  
Lampiran : -  
Urgensi : Biasa

Medan, 12 September 2022

Kepada Yth,  
**Dekan Fakultas Hukum**  
**Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara**  
di - Tempat

Perihal : Peretujuan Penelitian an. Karmila Tanjung

Menunjuk surat Saudara nomor : 951/II.3.AU/UMSU-06/F2022 tanggal 07 Juli 2022 perihal Permohonan Izin Penelitian, dengan ini disampaikan beberapa hal sebagai berikut :

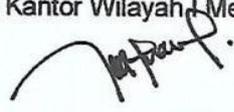
1. Pada prinsipnya kami dapat menyetujui usulan Saudara perihal Permohonan Izin Penelitian Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dengan keterangan :

No	Nama Mahasiswi	NIM	Jurusan
1	Karmila Tanjung	1806200086	Hukum Perdata

2. Adapun jadwal Penelitian yang kami tetapkan pada tanggal **17 AGUSTUS s/d 17 SEPTEMBER 2022** di Pegadaian Cabang Medan Utama, yang beralamat di Jln Pegadaian No 112 Medan ;
3. Hal-hal yang dapat disampaikan dalam pelaksanaan Penelitian terbatas pada informasi bersifat umum dan hanya untuk keperluan penyusunan karya tulis/skripsi dan tidak dibenarkan untuk keperluan lainnya ;
4. Selama pelaksanaan Penelitian, mahasiswi yang namanya tersebut diatas wajib mematuhi segala peraturan yang berlaku di PT Pegadaian Kanwil I Medan khususnya dalam penerapan protokol kesehatan yang ketat di masa Pandemi Covid-19 ;
5. Setelah pelaksanaan Penelitian, mahasiswi yang namanya tersebut diatas wajib membuat laporan dalam bentuk karya tulis/skripsi satu eksemplar dan diserahkan ke **Bagian Humas dan Protokoler PT Pegadaian Kanwil I Medan** sebagai arsip ;
6. Untuk mengenal produk Pegadaian, bagi mahasiswi yang namanya tersebut diatas wajib menggunakan Produk **Tabungan Emas dan atau Angsuran Mulia**.

Demikian disampaikan untuk dapat dilaksanakan dengan sebaik-baiknya. Atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

PT. PEGADAIAN  
Kantor Wilayah I Medan



**KETUT SUARNAWA**  
Deputy Operasional

Tembusan :  
Sdr. Pinca CP Medan Utama

PT Pegadaian – Kantor Wilayah I Medan  
Jl. Pegadaian No. 112  
Medan 20151

T +62 614567247  
F +62 614566249

[www.pegadaian.co.id](http://www.pegadaian.co.id)