

SKRIPSI

**WANPRESTASI KREDITUR DALAM TINDAKAN LELANG BARANG
JAMINAN GADAI TANPA PEMBERITAHUAN KEPADA DEBITUR
DI RUMAH GADAI TITIPAN TINAMBUNG**



Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana

Hukum Pada Program Studi Ilmu Hukum

ANRI

I01 20 501

KONSENTRASI PERDATA

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS ILMU SOSIAL, ILMU POLITIK DAN HUKUM

UNIVERSITAS SULAWESI BARAT

MAJENE

2025

HALAMAN PENGESAHAN

JUDUL : Wanprestasi Kreditur Dalam Tindakan Lelang Barang
Jaminan Gadai Tanpa Pemberitahuan Kepada Debitur
Di Rumah Gadai Titipan Tinambung

NAMA : Anri

NIM : 101 20 501

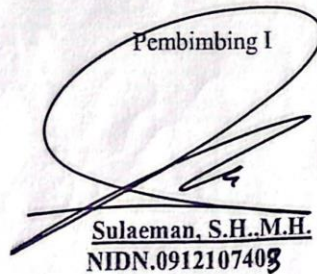
PROGRAM STUDI : Hukum

Telah diperiksa dan disetujui untuk diujikan pada sidang skripsi.

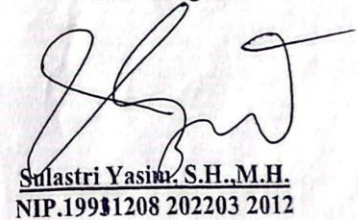
Majene, 4 Mei 2024

Disetujui Oleh :

Pembimbing I

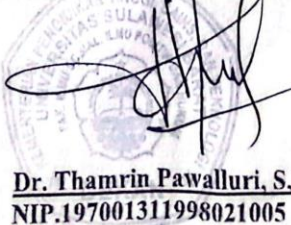

Sulaeman, S.H.,M.H.
NIDN.0912107403

Pembimbing II


Sulastri Yasini, S.H.,M.H.
NIP.19911208 202203 2012

Mengesahkan :

Dekan Fakultas Ilmu Sosial, Ilmu Politik dan Hukum


Dr. Thamrin Pawalluri, S.Pd.,M.Pd.
NIP.197001311998021005

SKRIPSI

**WANPRESTASI KREDITUR DALAM TINDAKAN LELANG BARANG
JAMINAN GADAI TANPA PEMBERITAHUAN KEPADA DEBITUR
DI RUMAH GADAI TITIPAN TINAMBUNG**

Dipersiapkan dan disusun oleh :

ANRI

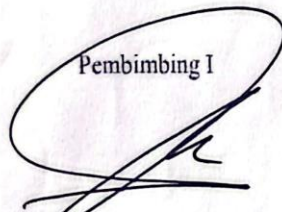
101 20 501

Telah diujikan di depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 16 Mei 2025

Susunan Dewan Penguji :

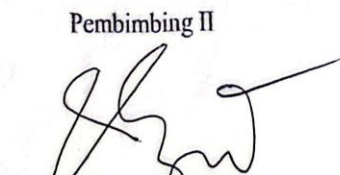
Pembimbing I


Sulaeman, S.H.,M.H.
NIDN.0912107403

Penguji I


Ika Novitasari, S.H.,M.H.
NIP.19891105 201903 2 020

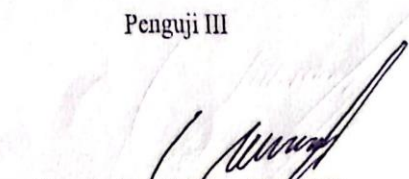
Pembimbing II


Sulastri Yasim, S.H.,M.H.
NIP.19911208 202203 2012

Penguji II


Rezki Amaliah, S.H.,M.H.
NIDN.0027089701

Penguji III


S. Muchtadin Al Attas S.H.,M.H.
NIP.199202122020121008

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

NAMA : Anri

NIM : I01 20 501

PROGRAM STUDI : Hukum

Menyatakan bahwa karya ini merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan karya plagiasi atau karya orang lain. Jika di kemudian hari ditemukan bahwa saya terbukti plagiat atau membuat karya ini bukan dengan hasil usaha sendiri, maka saya bersedia menerima konsekuensi yang telah ditentukan. Termasuk dicabut gelar kesarjanaan yang telah saya peroleh dan diajukan ke muka hukum.

Majene, 4 Mei 2024



ANRI
I01 20 501

ABSTRAK

Anri I01 20 501, “Wanprestasi Kreditur Dalam Tindakan Lelang Barang Jaminan Gadai Tanpa Pemberitahuan Kepada Debitur Di Rumah Gadai Titipan Tinambung”. Skripsi. Program Studi Hukum. Fakultas Ilmu Sosial, Ilmu Politik dan Hukum. Universitas Sulawesi Barat. Dosen Pembimbing **Sulaeman, S.H., M.H. dan Sulastri Yasim, S.H., M.H.**

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui keabsahan praktik pelaksanaan perjanjian gadai di rumah gadai titipan tinambung dalam perspektif KUH Perdata dan perlindungan hukum kepada pemilik handphone atas wanprestasi yang dilakukan oleh pemilik rumah gadai titipan.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum Empiris dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, menggunakan bahan hukum penelitian yaitu bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Teknik pengumpulan data dari penelitian ini adalah observasi, studi pustaka dan wawancara kepada para pihak untuk mendukung penelitian ini. Setelah dilakukan pengumpulan data maka hasil penelitian tersebut diolah dan di analisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan Keabsahan praktik pelaksanaan perjanjian gadai di rumah gadai titipan Tinambung dalam perspektif KUH Perdata yaitu perjanjian gadai yang dibuat oleh kreditur dan debitur sah secara KUH Perdata karena memenuhi syarat sah perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata. Namun, perjanjian gadai tersebut kehilangan kekuatan hukum dikarenakan pemilik rumah gadai melakukan wanprestasi dengan melelang barang jaminan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu dan dapat dibatalkan berdasarkan Pasal 1155 KUH Perdata. Tindakan kreditur yang melelang barang tanpa pemberitahuan kepada debitur merupakan wanprestasi dan perlindungan hukum terhadap debitur atas wanprestasi yang dilakukan oleh kreditur bisa dilakukan dengan dua mekanisme yaitu upaya hukum secara litigasi dan non-litigasi. Upaya hukum litigasi dengan cara melakukan gugatan secara perdata ke pengadilan dengan dua jenis gugatan yaitu gugatan atas dasar wanprestasi dalam perjanjian gadai dan gugatan perbuatan melawan hukum. Upaya hukum non-litigasi dapat dilakukan dengan cara melakukan somasi dan mediasi terlebih dahulu sebelum melakukan upaya litigasi dengan mengajukan gugatan secara perdata ke pengadilan.

Kata Kunci : Wanprestasi, Perjanjian, Lelang, Rumah Gadai, Tinambung.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan ekonomi yang semakin pesat berdampak pada meningkatnya keinginan dasar masyarakat. Untuk menghadapi perubahan ini, setiap individu atau kelompok masyarakat memerlukan dana untuk keperluan sehari-hari atau sebagai tambahan modal usaha. Salah satu metode yang dapat digunakan untuk memperoleh dana yaitu melalui tindakan perjanjian gadai. Aktivitas ini sering dilakukan untuk mendukung pertumbuhan ekonomi, meningkatkan taraf hidup dan memperluas usaha yang sedang dijalankan.

Perjanjian gadai adalah sebuah kesepakatan dimana seseorang atau pihak lain untuk meminjam uang dengan menyerahkan barang bergerak sebagai agunan kepada pemberi pinjaman. Pemberi pinjaman memiliki kewenangan melakukan penjualan benda tersebut, seandainya, utang tidak dilunasi tepat waktu, dan hasil penjualan akan digunakan untuk melunasi utang tersebut. Benda yang dijaminakan akan tetap terletak di posisi lebih rendah kendali pihak pemberi pinjaman selama masa gadai, untuk memastikan barang tersebut tidak mengalami perubahan oleh peminjam. Ketentuan ini disebut sebagai hak gadai.

Gadai merupakan salah satu bentuk perjanjian utang piutang dengan jaminan berupa barang bergerak yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas utang yang diberikan. Dalam praktiknya, gadai banyak digunakan oleh masyarakat untuk memperoleh dana secara cepat, terutama di lembaga pegadaian atau rumah gadai titipan. Namun banyak masalah yang terjadi, muncul

permasalahan ketika kreditur melakukan pelelangan barang jaminan sebelum jatuh tempo tanpa memberikan surat pemberitahuan kepada debitur.

Perjanjian gadai diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1150, yang menyatakan bahwa gadai memberikan hak kepada kreditur untuk bisa mendapatkan pelunasan utangnya dengan barang yang digadaikan, tapi dengan tetap memperhatikan ketentuan yang berlaku. Salah satu ketentuan penting dalam gadai adalah bahwa lelang barang jaminan hanya dapat dilakukan setelah jatuh tempo dan dengan pemberitahuan kepada debitur.

Melihat praktik usaha gadai sekarang terdapat beberapa kasus di mana rumah gadai titipan melelang barang jaminan sebelum jatuh tempo dan tanpa surat pemberitahuan kepada debitur. Hal ini berpotensi merugikan debitur karena :

1. Pelanggaran Hak Debitur : Debitur kehilangan haknya untuk melunasi utang sebelum barang jaminan dilelang.
2. Pelanggaran terhadap Prinsip Itikad Baik : Kreditur bertindak secara sepihak tanpa mempertimbangkan kepentingan debitur.
3. Ketidaksesuaian dengan Peraturan Hukum : Lelang yang dilakukan sebelum jatuh tempo dan tanpa pemberitahuan dapat dianggap melawan hukum.

Tindakan kreditur yang melelang barang jaminan sebelum jatuh tempo dan tanpa pemberitahuan dapat dikategorikan sebagai bentuk wanprestasi atau cidera janji, karena bertentangan dengan ketentuan perjanjian gadai serta prinsip keadilan dalam hukum perdata. Hal ini menjadi perhatian penting dalam kajian

hukum perdata karena berkaitan dengan keadilan dalam hubungan antara kreditur dan debitur.

Mengacu pada hukum perdata, apabila salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati bersama, maka pihak tersebut dapat dikategorikan telah melakukan wanprestasi. Dalam konteks perjanjian gadai, kreditur melakukan wanprestasi jika melelang barang jaminan sebelum jatuh tempo tanpa pemberitahuan kepada debitur.

Wanprestasi adalah suatu keadaan di mana salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati bersama dalam perjanjian tersebut. Wanprestasi bisa berupa :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi dalam perjanjian.
2. Melaksanakan kewajiban tetapi tidak sebagaimana mestinya (cidera janji).
3. Melaksanakan kewajiban tetapi terlambat dari waktu yang telah ditentukan.
4. Melakukan sesuatu yang seharusnya tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian.

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: "Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau diperbuat, hanya dapat diberikan atau diperbuat dalam waktu yang telah dilampaui."

Wanprestasi banyak dilakukan oleh usaha gadai yang tidak terdaftar, terutama dalam praktik pelelangan barang jaminan tanpa pemberitahuan kepada debitur atau sebelum jatuh tempo. Akibatnya, banyak debitur yang mengalami kerugian akibat barang jaminan mereka dilelang secara sepihak tanpa prosedur yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Selain itu, usaha gadai ilegal juga sering mengenakan bunga yang tidak wajar, menahan barang meskipun utang telah lunas, atau tidak memberikan transparansi dalam perjanjian, sehingga merugikan konsumen secara hukum dan finansial.

Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2016 Tentang Usaha Pegadaian terdapat perusahaan keuangan yang selalu menyediakan dana pinjaman untuk masyarakat umum, baik itu bagi pengusaha, individu, maupun badan hukum, yang dikenal sebagai lembaga keuangan. Lembaga keuangan di definisikan sebagai entitas yang beroperasi pada sektor keuangan dengan tugas menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat.

Lembaga Keuangan yang diizinkan menjalankan usaha pegadaian adalah PT Pegadaian dan perusahaan swasta yang telah terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Hal ini diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mengenai Usaha Pegadaian. Dalam peraturan tersebut, seluruh perusahaan swasta yang ingin menjalankan usaha gadai diwajibkan untuk memperoleh izin dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK).¹

Barang atau benda yang akan digadaikan harus berupa benda bergerak dan memiliki nilai ekonomis, sehingga dapat dijadikan acuan oleh usaha pegadaian

¹ Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2016 Tentang Usaha Pegadaian Pasal 9 Ayat (1) : “Perusahaan pegadaian melakukan kegiatan usaha setelah memperoleh izin usaha dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK).”

untuk menentukan nilai taksiran saat memberikan pinjaman. Tujuan utama usaha pegadaian terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) adalah untuk melindungi masyarakat dari praktik pegadaian ilegal yang sering memanfaatkan situasi masyarakat yang membutuhkan dana mendesak, dengan menawarkan pinjaman dengan jaminan barang. Hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa adanya praktik pegadaian ilegal di masyarakat sering kali menaikkan suku bunga tinggi sehingga akhirnya merugikan peminjam.

Perusahaan gadai swasta semakin bertambah dan berkembang setiap hari. Bukti menjamurnya usaha gadai swasta ini sangat mudah terlihat, terutama melalui spanduk iklan yang terpasang di sepanjang jalan. Selain kendaraan bermotor, barang elektronik seperti HP, laptop, emas, dan lainnya juga diterima sebagai jaminan gadai, biasanya dilakukan secara individual. Layanan yang efisien dan mudah, tanpa prosedur yang susah membuat masyarakat, terutama mereka yang membutuhkan dana cepat, tertarik untuk menggadaikan barang mereka. Banyak orang memilih jasa ini karena proses administrasinya yang sederhana, tidak membutuhkan banyak persyaratan, dan sangat mudah serta cepat.

Layanan pegadaian oleh pihak swasta yang tidak memiliki izin usaha biasanya menetapkan suku bunga yang relatif tinggi, yang dapat membebani debitur. Dibalik tawaran kemudahan dari pemberi kredit, konsumen harus tetap waspada. Ada hal-hal yang perlu dicermati di balik berbagai kemudahan tersebut. Beberapa aspek yang harus diperhatikan dengan hati-hati terkait peningkatan jumlah pegadaian ilegal meliputi perizinan usahanya, kesepakatan tertulis perjanjian yang memuat segala hal yang diperlukan, penilaian benda jaminan

konsumen dilakukan, apakah ada maksimal peminjaman yang sesuai dengan *value* benda jaminan, penentuan suku bunga diterapkan, serta metode sistem penyimpanan dan keamanan benda yang menjadi jaminan.

Keberadaan pegadaian ilegal oleh pihak swasta membuat rakyat menjadi lebih praktis untuk memenuhi keinginan dasar mereka. Keuntungan dapat dirasakan konsumen mengenai kemudahan memperoleh uang secara praktis. Namun, untuk memberikan perlindungan kepada rakyat yang terlibat praktik pegadaian ilegal oleh pihak swasta perlu menjadi perhatian utama. Situasi di era modern sekarang, setiap individu pasti sangat memerlukan dana, membuat berbagai cara dilaksanakan untuk mendapatkannya.

Banyak layanan gadai oleh pihak swasta yang tersebar justru dapat merugikan konsumen. Pada umumnya, mereka yang menjaminkan benda mereka pada layanan pegadaian oleh pihak swasta ini mencari proses yang tanggap, praktis, dan mudah dipahami. Namun, mereka sering kali kurang memahami aspek perlindungan, penilaian barang, perizinan, dan faktor lainnya yang memberikan rasa aman.

Meskipun tidak ada kejelasan status, minat masyarakat tetap tinggi. Seperti bisnis pada umumnya, usaha gadai swasta ini memiliki trik untuk menarik konsumen. Setelah seluruh persyaratan terpenuhi, benda segera dinilai, dan apabila seluruh pihak mencapai kesepakatan, uang segera diberikan. Namun, sering kali terjadi wanprestasi, di mana pihak gadai melakukan pelelangan barang jaminan sebelum tanggal jatuh tempo dengan berbagai alasan dan tanpa

pemberitahuan sebelumnya kepada konsumen, yang akhirnya menimbulkan perselisihan dan masalah hukum.

Berdasarkan hasil observasi awal, dikecamatan tinambung terdapat rumah titip gadai sementara yang berfungsi untuk memudahkan masyarakat untuk mendapatkan pinjaman modal dengan jaminan dapat berupa benda seperti handphone dan barang elektronik lainnya. Persyaratan administratif juga tidak terlalu susah sehingga memudahkan dengan mudah mendapatkan pinjaman secara instan.

Uraian penjelasan diatas, kesepakatan gadai antar debitur dan kreditur tidak berjalan sesuai ketentuan, dimana penerima gadai (kreditur) telah melelang barang jaminan milik pemberi gadai (debitur) sebelum jatuh tempo pembayaran. Tindakan tersebut merupakan pelanggaran hukum dan tentu saja merugikan pemberi gadai (debitur). Kasus pelelangan barang jaminan sebelum jatuh tempo ini menjadi masalah hukum yang akan dibahas oleh peneliti dalam menyusun skripsi yang berjudul. **“Wanprestasi Kreditur Dalam Tindakan Lelang Barang Jaminan Gadai Tanpa Pemberitahuan Kepada Debitur Di Rumah Gadai Titipan Tinambung”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana keabsahan praktik pelaksanaan perjanjian gadai dirumah gadai titipan Tinambung dalam perspektif KUH Perdata ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur atas wanprestasi yang dilakukan pihak kreditur ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui keabsahan praktik pelaksanaan perjanjian gadai di rumah gadai titipan tinambung dalam perspektif KUH Perdata.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap debitur atas wanprestasi yang dilakukan oleh kreditur.

D. Manfaat Penelitian

1) Manfaat Teoritis.

Penelitian dii harapkan bahwa temuan penelitian ini bisa menjadi referensi yang berguna untuk memperluas ilmu dan wawasan, serta memberikan kontribusi dalam kajian mengenai peraturan hukum, khususnya berkaitan dengan perbuatan wanprestasi kreditur berdasar perjanjian gadai dalam melakukan lelang barang jaminan sebelum jatuh tempo tanpa pemberitahuan kepada debitur di rumah gadai titipan.

2) Manfaat Praktis

Penelitian ini bertujuan memperluas ilmu peneliti. terkait topik yang diteliti, menambah referensi perpustakaan dan sebagai sumbangsih penulis terhadap almamater Universitas Sulawesi Barat Khususnya jurusan peneliti.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Gadai

Perjanjian gadai merupakan salah satu bentuk perikatan jaminan kebendaan yang diatur dalam hukum positif Indonesia. Gadai memberikan hak kepada kreditur untuk menahan benda bergerak milik debitur sebagai jaminan atas pelunasan utang. Dalam hukum gadai, terdapat prinsip-prinsip penting yang harus diperhatikan, antara lain asas *accessor* yang menyatakan bahwa gadai merupakan perjanjian ikutan dan keberlakuannya bergantung pada keberadaan utang pokok. Selanjutnya, terdapat juga asas *spesialitas*, yang berarti bahwa objek gadai harus jelas dan ditentukan secara spesifik. Selain itu, asas *publisitas* terbatas juga melekat pada gadai, yakni melalui penyerahan benda secara fisik kepada kreditur yang berfungsi sebagai tanda bahwa benda tersebut sedang dijaminkan.

1. Definisi Gadai dan Unsur Perjanjian Gadai

Gadai adalah bentuk jaminan yang melibatkan penguasaan benda. Bagi kreditor, jaminan dengan cara menguasai benda dianggap lebih aman karena benda bergerak mudah di pindah tangankan, misalnya dijual atau dilelang jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, meskipun nilai benda tersebut bisa berubah dengan mudah.

Terdapat dua jenis hak atas benda. Saat ini hak atas benda memberikan kenikmatan dan jaminan. Hak atas benda mengasihkan jaminan selalu mengarah kepada benda orang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak. Untuk

jaminan berupa barang bergerak milik pihak lain, hak kebendaan yang berlaku adalah hak gadai. Sementara itu, jika jaminan berupa barang tidak bergerak, hak kebendaan yang diterapkan adalah hak tanggungan.²

Gadai adalah metode di mana seseorang atau pihak lain meminjam uang dengan menyerahkan barang bergerak kepada kreditur, memberikan hak pada pemberi pinjaman untuk melakukan pembayaran untuk benda tersebut sebelum peminjam lain, kecuali untuk menjual benda dengan biaya penyelamatan setelah barang di gadaikan, yang akan diutamakan. Penguasaan barang bergerak yang diserahkan kepada pihak yang memegang jaminan bertujuan agar peminjam jaminan belum bisa menukar benda yang dijaminkan, yang dikenal sebagai hak gadai.³

Jaminan merupakan perjanjian tambahan yang bergantung pada perjanjian utama, di mana tanpa adanya hutang utama, kepemilikan barang dijaminkan dinyatakan tidak berada. Jaminan hanya ada setelah kontrak utama dibuat, dengan kata lain, jaminan akan timbul ketika adanya kontrak tersebut. Pemberian makna dan arti gadai, terdapat elemen-elemen utama, berikut :

- a. Tidak ada hak yang muncul dari perjanjian yang memberikan wewenang atas benda jaminan kepada pemberi jaminan yang memegang jaminan.
- b. Pengembalian tersebut bisa dilaksanakan oleh penerima pinjaman dan orang lain atas nama dirinya.
- c. Cuma benda bisa digadaikan yaitu benda tidak bergerak dan bergerak.

² Putri Ayu Winarsasi. *Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakad Media Publishing. Surabaya. 2020. Hlm. 67.

³ Isdiyana Kusuma Ayu "Peningkatan Kesadaran Hukum tentang Konsep dan Problematika Pelaksanaan Hukum Gadai", Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat, Volume 1, Nomor 1, April (2021).

- d. Penyedia Kredit memiliki hak agar memperoleh pembayar secara lunas dari benda jaminan sebelum penyedia kredit lain.

Istilah jaminan "gadai" diambil kata *panda* atau *puistpand* (Belanda), *pledge* atau *pawn* (Inggris), serta *pfand* atau *fauspand* (Jerman). Hak gadai diatur dalam Buku II Bab XX Pasal 1150 hingga Pasal 1161 KUH Perdata. Dalam konteks ini, pihak yang melakukan penggadaian disebut "pemberi gadai," sedangkan pihak menerima kredit disebut "penerima kredit". Dalam transaksi, terdapat beberapa pihak yang terlibat, debitur, pemberi gadai, pemegang gadai.⁴

Secara umum, gadai merujuk pada proses mengagunkan aset berharga kepada pihak lain untuk mendapatkan beberapa modal, dengan ketentuan bahwa benda itu dijaminakan bisa ditebus kembali berdasarkan perjanjian antara kedua belah pihak.⁵

Unsur-unsur terdapat pada pengertian jaminan (gadai) yaitu sebagai berikut:

1. Terdapat pihak-pihak yang terlibat dalam kesepakatan gadai.
2. Ada objek gadai berupa benda bergerak yang terlihat fisiknya maupun tidak terlihat fisiknya.
3. Terdapat wewenang yang dimiliki oleh kreditur.

Benda jaminan milik pihak lain yang berupa barang bergerak, hak kebendaan yang berlaku merupakan hak jaminan, dilain sisi untuk benda jaminan berupa barang tidak bergerak, hak kebendaan yang berlaku adalah hak tanggungan.

⁴ Subekti dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Pradya Paramita. Jakarta. 2018. Hlm. 297-298.

⁵ Arfiah Otniel Payung, "Journal Analisis Yuridis Perjanjian Gadai Di Pt. Pegadaian (Persero) Cabang Maros", Journal Of Delik Adpertisi, Volume 3, Nomor 1, Januari 2024, E-ISSN : 2961 7685.

Jaminan adalah bentuk yang melibatkan penguasaan barang, sementara hak tanggungan adalah bentuk jaminan yang tidak memerlukan penguasaan barang. Di Indonesia, penggunaan gadai dalam praktik perbankan sangat jarang dan sering kali hanya sebagai jaminan tambahan untuk jaminan utama lainnya. Hal ini disebabkan oleh persyaratan *inbezitstelling* dalam gadai, sementara debitur masih memerlukan barang jaminan tersebut.

Wewenang kreditur mencakup hak untuk melelang barang milik debitur. Pelelangan ini terjadi ketika debitur gagal memenuhi kewajibannya berdasar kontrak yang disepakati dengan pemberi pinjaman, meskipun penerima pinjaman sudah menerima teguran dari pemberi pinjaman.

2. Dasar Hukum Perjanjian Gadai

Ketentuan terkait gadai tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Buku II Bab XX, mulai dari Pasal 1150 hingga Pasal 1160. Definisi gadai dijelaskan secara khusus dalam Pasal 1150 KUH Perdata dengan rumusan sebagai berikut:

“Gadai adalah hak yang dimiliki oleh seorang kreditur atas barang bergerak yang diberikan oleh debitur atau pihak lain atas namanya, yang memberikan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan dari barang tersebut dengan prioritas lebih tinggi daripada kreditur lainnya. Namun, pengecualian diberikan untuk biaya pelelangan barang dan biaya yang dikeluarkan untuk melindungi barang setelah digadaikan, yang harus diprioritaskan.”

Dasar hukum perjanjian gadai secara eksplisit termuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya dalam Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160. Berdasarkan Pasal 1150 KUH Perdata, gadai didefinisikan

sebagai suatu hak yang diperoleh seorang kreditur atas suatu barang bergerak, yang diberikan kepadanya oleh seorang debitur atau oleh orang lain atas nama debitur, guna menjamin pelunasan suatu utang. Barang gadai tersebut harus berada dalam kekuasaan kreditur atau pihak ketiga yang ditunjuk bersama.

Meskipun KUH Perdata menjadi dasar hukum utama bagi perjanjian gadai, peraturan lain juga turut memberikan pengaruh terhadap penerapan gadai di Indonesia, terutama dalam praktik lembaga pegadaian. Lembaga pegadaian sebagai pelaksana utama praktik gadai di Indonesia mengacu pula pada peraturan-peraturan khusus, seperti Peraturan Menteri Keuangan, serta ketentuan dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) terkait kegiatan usaha lembaga keuangan non-bank. Praktik lembaga pegadaian diberi kewenangan untuk melakukan lelang terhadap barang jaminan apabila debitur wanprestasi, dengan ketentuan bahwa lelang tersebut dilakukan secara sah dan sesuai prosedur yang ditentukan undang-undang.

Pelindungan hukum perjanjian gadai juga tidak terlepas dari pengaruh ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur syarat sahnya perjanjian. Apabila syarat objektif atau subyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian gadai tersebut dapat dibatalkan atau dianggap tidak pernah ada. Selain itu, larangan terhadap klausul *pactum comissorium* yang terdapat dalam Pasal 1132 KUH Perdata turut memperkuat prinsip bahwa kreditur tidak boleh serta-merta memiliki barang jaminan ketika debitur tidak mampu melunasi utangnya. Kreditur hanya berhak menjual barang tersebut melalui mekanisme lelang umum yang dilakukan secara adil dan transparan.

Yurisprudensi Mahkamah Agung juga menjadi sumber hukum penting dalam memperjelas posisi hukum perjanjian gadai. Salah satu contohnya adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1741 K/Pdt/2004, yang menegaskan bahwa kreditur yang melakukan penjualan terhadap objek gadai tanpa pemberitahuan yang patut kepada debitur dapat dikualifikasikan sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Putusan ini mempertegas bahwa pelaksanaan eksekusi terhadap barang gadai harus dilakukan dengan tetap memperhatikan prinsip keadilan dan tidak bertentangan dengan hukum.

3. Hak dan Kewajiban Perjanjian Gadai

Berdasarkan ketentuan terkait yang telah diatur Pasal 1150 KUH Perdata dan pasal lainnya, sifat dan karakteristik jaminan dapat dirumuskan yaitu :

1. Pasal 1150 dan Pasal 1153 KUH Perdata. Objek gadai yaitu benda tidak bergerak dan bergerak, biar yang berbentuk fisik maupun yang tidak memiliki fisik.
2. Pasal 1152 ayat (3) juncto Pasal 528 KUH Perdata. Gadai adalah hak milik pribadi atas benda bergerak milik orang lain. Meskipun barang yang digadaikan berpindah tangan, hak gadai tetap berlaku dan mengikuti barang tersebut (*droit de suite*).
3. Pasal 1133 dan Pasal 1150 KUH Perdata. Hak gadai memberikan prioritas kepada kreditor yang memegang hak gadai.
4. Pasal 1150 dan Pasal 1152 KUH Perdata. Agunan tersebut harus berada dalam pengawasan dan penguasaan pihak ketiga yang bertindak atas kreditor.

5. Pasal 1150 KUH Perdata. Gadai bersifat aksesori terhadap perjanjian pokok seperti hutang piutang, dan prekreditasi.⁶

Gadai tidak bisa dipisahkan dari objek sudah digadaikan, maknanya beban jaminan berlaku secara penuh pada seluruh benda tersebut. Pembayaran beberapa pinjaman belum membebaskan benda jaminan tertentu, hak gadai tetap melekat pada menyeluruh objek hingga utang lunas (Pasal 1160 KUH Perdata).

Sejak perjanjian kontrak gadai dibuat antara pihak hak dan kewajiban seluruh para pihak yang terlibat mulai berlaku saat itu. Pasal 1155 Kitab Undang Hukum Perdata menetapkan hak penerima gadai sebagai berikut:

1. Pokok pinjaman dan bunga dibayarkan sesuai jadwal yang disepakati.
2. Menjual benda yang digadaikan jika kreditur mengalami kegagalan dalam melaksanakan kewajibannya setelah melewati batas yang ditentukan atau sesudah diberikan alarm agar memenuhi kewajibannya.

Kewajiban penerima gadai diatur dalam Pasal 1154 Kitab Undang-Undang Hukum, yang menyebutkan :

"Jika pemberi gadai mengalami kegagalan memenuhi kewajibannya, maka kreditor kurang diperbolehkan untuk memiliki benda yang menjadi jaminan. Segala kontrak dan janji yang berlawanan dengan hal ini dianggap tidak sah."

Menurut Pasal 1156 Kitab Undang Hukum Perdata :

"Jika debitur atau pemberi gadai gagal memenuhi kewajibannya, kreditor bisa membuat permohonan kepada pengadilan agar menjual barang gadai sesuai dengan prosedur yang diatur berdasarkan pendapat Hakim, guna melunasi bunga serta utangnya. Alternatifnya, seorang hakim bisa memutuskan, berdasarkan permintaan kreditor, bahwa barang gadai tetap berada pada

⁶ *Ibid.*, Hlm. 69-70.

kreditor dengan nilai yang ditetapkan dalam putusan, setara dengan jumlah utang beserta bunga dan biaya."

Pasal 1157 Kitab Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

"Kreditor bertanggung jawab atas kehilangan alias kerusakan benda jaminan jika keadaan tersebut disebabkan oleh kelalaiannya. Sebaliknya, memiliki kewajiban membayar ganti kerugian dikeluarkan oleh kreditor yang berguna dan diperlukan untuk menjaga keutuhan benda gadai."

Kewajiban-Penerima-Gadai :

1. Pasal 1154 KUH Perdata. Dilarang mengubah kepemilikan benda gadai kepadanya sendiri, meskipun pemilik benda mengalami ingkar janji.
2. Pasal 1156 KUH Perdata. Pemberitahuan kepada pemberi gadai bahwa benda jaminan telah di pindahkan.
3. Pasal 1157 KUH Perdata. Ganti kerugian atas penyusutan benda jaminan akibat kelalaian diri sendiri.⁷

4. Berakhirnya Perjanjian Gadai

Berdasarkan peraturan dalam Kitab Undang Hukum Perdata, beberapa alasan berakhirnya gadai meliputi:

1. Penyelesaian perjanjian pinjaman uang melalui pelunasan, kompensasi, atau penghapusan utang.
2. Ketika pemberi hipotek mendapatkan kembali hipoteknya.
3. Apabila barang gadai sudah dilepaskan secara sukarela.

⁷ Merlin Kristin Renwarin, "Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Gadai Jika Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Gadai", Jurnal Krisna Law, Volume 5, Nomor 1, Februari 2023.

Menurut Riduan Syahrani, perjanjian gadai bisa berakhir karena beberapa alasan berikut :

1. Perjanjian pokok telah berakhir.
2. Perintah pengembalian barang gadaian akibat penyalahgunaan oleh penerima gadai.
3. Barang gadaian dikembalikan atas kehendak penerima gadai kepada pemberi gadai.
4. Penerima gadai menjadi pemilik barang gadaian karena alasan tertentu.
5. Telah dilakukan eksekusi oleh penerima gadai.
6. Barang gadaian telah lenyap.⁸

Hak-gadai bisa berakhir karena beberapa pertimbangan alasan berikut :

1. Hapus Kontrak Pokok

Hak jaminan sebagai aksesori, akan hilang jika perikatan pokok yang mendasarinya berakhir.

2. Apabila barang-barang yang dijadikan agunan berada di luar kendali pemberi agunan.

Sesuai Pasal 1152 ayat 3 KUH Perdata hak jaminan akan hilang jika benda jaminan bukan di dalam penguasaan pemegang jaminan. Namun, hak jaminan tetap ada jika kehilangan barang tersebut disebabkan oleh kejadian tak terduga (seperti hilang atau dicuri), dan pemegang gadai berhasil mendapatkan kembali barang tersebut.

⁸ Serlika Aprita. *Hukum Lembaga Keuangan Dan Perbankan*. Prenada Media Group. Jakarta. 2022. Hlm. 157-158.

3) Rusaknya Benda Gadai

Jika benda gadai rusak sehingga tidak lagi ada, maka hak gadai juga akan hilang karena tidak ada lagi objek yang dibebani hak tersebut.

4) Menyalahgunakan Benda Jaminan

Berdasarkan Pasal 1159 ayat 1 KUH Perdata, apabila pemberi jaminan menyalahgunakan benda jaminan, maka pemilik benda jaminan berhak menuntut untuk di kembalikan benda tersebut. Hak jaminan akan berakhir jika pemegang gadai menyalahgunakan benda gadai dan pemberi gadai menuntutnya kembali.

5) Pelaksanaan Eksekusi Benda Jaminan

Hak jaminan akan berakhir jika benda jaminan di eksekusi dan berpindah tangan. Pasal 1155 serta Pasal 1156 KUH Perdata diatur mengenai pelaksanaan aturan eksekusi, termasuk penjualan benda jaminan sesuai keputusan dan ketentuan yang mulia hakim.

6) Ketika kreditor dengan sukarela melepaskan jaminannya

Pasal 1152 ayat 2 KUH Perdata mendefinisikan tentang hak gadai akan hilang jika benda jaminan dikembalikan ke tangan pemberi jaminan.

7) Percampuran

Hak gadai juga akan hapus jika obligasi yang dijamin dengan nilai properti sewaan ada ditangan masyarakat., hal ini didasari ketidakmungkinan seseorang memiliki seluruh hak atas barang kepemilikannya.

B. Wanprestasi Dalam Perjanjian Gadai

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi mengacu pada kegagalan dalam memenuhi kewajiban yang sudah disepakati antara seluruh pihak tertentu di dalam sebuah kontrak. Kamus Hukum menjelaskan wanprestasi diartikan sebagai kelalaian, kealpaan, pelanggaran janji, atau ketidakmampuan dalam memenuhi seluruh kewajiban yang telah disetujui dalam kontrak.

Kata Wanprestasi memiliki asal bahasa Netherland, berarti kegagalan untuk memenuhi kewajiban yang diberikan dalam kesepakatan, entah berdasarkan perjanjian itu sendiri maupun berdasarkan undang-undang. Kewajiban yang dibebankan pada seluruh pihak yang membuat kontrak dapat dipahami suatu hal yang dapat dituntut, dan istilah hukumnya adalah prestasi.⁹

Secara umum wanprestasi artikan sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak baik sesuai waktu yang ditentukan sebagaimana mestinya. Wanprestasi mencakup situasi di mana pelaksanaan perjanjian tidak sesuai dengan waktu yang disepakati, dilakukan secara tidak tepat, atau bahkan tidak dilaksanakan sama sekali.

Wanprestasi terjadi ketika debitur tidak memenuhi prestasi sesuai dengan perjanjian akibat kelalaian, kesalahan atau karena keadaan memaksa. Wanprestasi merujuk pada kesalahan untuk memenuhi suatu kewajiban dalam kesepakatan dalam perjanjian antara kreditur serta debitur. Kegagalan memenuhi janji ini bisa disebabkan baik oleh tindakan sengaja maupun tidak sengaja.

⁹ Agoes Parera. *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Polis Akibat Wanprestasi*. Penerbit Andi. Yogyakarta. 2022. Hlm. 165

Wanprestasi dikenal sebagai janji, Makna janji berarti debitur mempunyai kewajiban melakukan sesuatu. Kalau kewajiban tersebut kurang dipenuhi bukan disebabkan keadaan luar, debitur dipercaya melanggar janji. Kata wanprestasi memiliki dari bahasa Holland, di mana "*wanbeheer*" artinya pengelolaan yang jelek dan "*wanddad*" artinya tindakan jelek. Pelanggaran terhadap hak-hak perjanjian mengakibatkan harusnya bayar ganti kerugian berdasarkan wanprestasi, sesuai pada Pasal 1243 BW. Ayat ini mengatur bahwa penggantian biaya-biaya, pengeluaran-pengeluaran dan bunga diperlukan jika debitur diduga wanprestasi setelah berakhirnya waktu periode ditentukan.

Wanprestasi berarti kegagalan dalam pemenuhan kewajiban yang disepakati dalam kontrak. Ini mencakup ketidakmampuan untuk melaksanakan prestasi atau kewajiban sesuai kesepakatan bersama. Wanprestasi terjadi ketika debitur tidak memenuhi kewajiban dalam kontrak, baik karena kesengajaan, kelalaian, atau keadaan memaksa (*overmacht*). Konsekuensi hukum kegagalan untuk memenuhi kewajiban memberikan hak kepada pihak dalam perjanjian untuk menuntut ganti kerugian dari pihak yang melanggar.¹⁰

Wanprestasi selalu diawali oleh adanya hubungan kontraktual. Kontrak berperan sebagai alat perincian mengolah hubungan sesama dan kepentingan pribadi serta individu, terutama konteks pembuatan naskah. Pelanggaran terhadap kepentingan individu dalam masyarakat dapat menyebabkan konflik antara hak dan kewajiban.

¹⁰ Herie Saksono. *Pengantar Hukum Bisnis*. Cendikia Mulia Mandiri. Batam. 2024. Hlm.57.

Secara teori ada beberapa isu hukum terkait karakteristik wanprestasi yang muncul dari hubungan kontraktual. Dengan memahami karakteristik hubungan kontraktual tersebut, kita dapat mengkaji lebih lanjut, terutama mengenai keabsahan dan penerapan prinsip umum hukum perjanjian yang disetujui oleh seluruh pihak terkait. Nota kesepahaman yang disusun oleh seluruh pihak seharusnya dapat dilaksanakan sesuai dengan keinginan mereka untuk melindungi hak dan kewajiban masing-masing.

2. Jenis-Jenis Wanprestasi Dalam Perjanjian Gadai

Kelalaian (wanprestasi) seorang debitur dapat mencakup empat jenis kelalaian sebagai berikut:

1. Kegagalan untuk mematuhi tindakan yang dijanjikan.
2. Melakukan tindakan yang disepakati, namun kurang sesuai dengan yang disepakati.
3. Melaksanakan tindakan dijanjikan namun dengan keterlambatan.
4. Melakukan sesuatu dengan tanpa persetujuan seharusnya jangan dilakukan.

Sistem hukum perdata Indonesia, terdapat istilah-istilah seperti "batal", "batal demi hukum", "dapat dibatalkan", "membatalkan", "pembatalan", dan "kebatalan".

Beberapa prinsip dasar untuk membatalkan suatu kontrak meliputi :

1. Kegagalan untuk mematuhi ketentuan hukum kontrak formal jenis ini akan membuat kontrak batal dan dikenakan sanksi.
2. Kegagalan untuk memenuhi persyaratan keabsahan kontrak dapat mengakibatkan batalnya atau pemutusan kontrak.
3. Memenuhi ketentuan perjanjian kontrak yang dilanggar.

4. Penghentian pihak ketiga berdasarkan tindakan.
5. Membatalkan dari seseorang yang punya kewenangan khusus sesuai Undang-Undang.

Oleh karena itu, "tidak sah" mengindikasikan karena suatu hal menjadi tidak valid secara langsung, selama syarat dan kondisi jadi penyebab tidak valid tersebut sesuai. Jenis-jenis wanprestasi dalam perjanjian gadai meliputi :

1. Debitur tidak melakukan pembayaran sama sekali

Ini berarti jika kewajiban yang dijanjikan dalam kontrak tidak dipenuhi. Ketidakmampuan debitur untuk memenuhi prestasi bisa disebabkan oleh ketidakmauan debitur untuk melakukannya, atau oleh kenyataan bahwa kreditur merasa tidak ada manfaat lagi dari pelaksanaan kewajiban tersebut, misalnya jika prestasi dilakukan terlambat sehingga tidak lagi berguna bagi kreditur.

2. Debitur melakukan pelayanannya, tetapi tidak mengikuti aturan

Ini berarti debitur melaksanakan kewajiban sesuatu yang ditetapkan dengan undang-undang, tetapi tidak memenuhi standar kualitas diharapkan menurut ketentuan yang berlaku.

3. Debitur melakukan pembayaran namun terlambat

Menurut hal ini, debitur melaksanakan kewajiban yang dijanjikan, namun tidak berdasar kesepakatan waktu yang disepakati dalam kontrak. Meskipun objek prestasi sesuai dengan yang dijanjikan, keterlambatan dalam pelaksanaannya menyebabkan debitur dianggap lalai dan mengalami wanprestasi.

C. Lelang Barang Jaminan Dalam Perjanjian Gadai

1. Definisi Lelang

Lelang diterjemahkan dari bahasa Inggris "*auction*," yang berasal dari bahasa Latin "*augere*" atau "*auctus*," berarti meningkat. Meskipun tidak ada kepastian mengenai waktu awal pelaksanaan lelang, dapat dipastikan bahwa metode penjualan ini sudah dilakukan ratusan tahun sebelum Masehi.¹¹

Lelang merupakan proses tawar menawar di depan publik dengan harga maksimal serta dipimpin oleh petugas lelang. Waktu ini, lelang juga dilaksanakan melalui media internet. Menurut aturan Kementerian Keuangan, lelang di definisikan sebagai penjualan benda secara umum kepada masyarakat, di mana biaya ditawarkan menggunakan metode tertulis/lisan dengan cara yang menaikkan hingga menemui harga maksimal, setelah dilakukan pemberitahuan lelang.

Lelang merupakan proses penjualan benda kepada masyarakat, di mana biaya ditawarkan secara tertulis/lisan dengan cara yang meningkatkan biaya hingga menemui biaya maksimal, dan diawali dengan pemberitahuan lelang.¹²

Dengan demikian, secara umum, terdapat dua syarat utama dalam penjualan didepan masyarakat, adalah:

1. Menghimpun calon pembeli.
2. Penyediaan kemungkinan untuk mengirimkan penawaran tertinggi dengan sebaik-baiknya.

Lelang di definisikan sebagai proses penjualan benda kepada masyarakat secara terbuka kepada masyarakat, di mana harga ditawarkan baik secara tertulis

¹¹ Sudiarto. *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*. Kencana. Jakarta. 2021. Hlm. 45.

¹² Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

maupun lisan, dengan cara yang meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, setelah sebelumnya dilakukan pengumuman lelang.¹³

Istilah "lelang" berasal dari bahasa Belanda "*vendu*," sementara dalam bahasa Inggris dikenal sebagai "*auction*." Istilah lain yang digunakan adalah terjemahan dari bahasa Belanda "*openbare verkooping*," "*openbare veiling*," atau "*openbare verkopen*," yang berarti "lelang" atau "penjualan di depan umum”.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia ada kata lelang diartikan sebagai menjual yang dilakukan depan umum dengan mekanisme tawar menawar saling bersaing, dan dipandu oleh seorang petugas lelang..

Menurut Kamus hukum Marwan dan Jimmy edisi lengkap, lelang yang memiliki arti bahasa netherland yaitu *veiling*, merupakan metode penjualan benda yang berada di pengawasan petugas lelang dilakukan hadapan publik. Penjualan ini didasarkan pada penawaran tertinggi dari pembeli, melalui penawaran harga jual lisan/tertulis, dengan berusaha untuk mengumpulkan calon konsumen.¹⁴

Berlandaskan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Pedoman Penyelenggaraan Lelang. Lelang merupakan suatu proses penjualan benda kepada masyarakat dengan cara mengurangi atau menaikkan harga benda secara lisan dan tulisan hingga mencapai harga tertinggi, setelah adanya pemberitahuan lelang. Dalam buku ini, fokus pembahasan adalah pada lelang penjualan. Lelang pengadaan (sering disebut tender) dan lelang jabatan (sering disebut *open bidding*) tidak akan dibahas. Secara prinsip, lelang bertujuan untuk

¹³ Direktorat Jenderal Kementerian Keuangan, Diakses dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-jakarta2/baca-artikel/14785/Manfaat-Lelang-untuk-Kita-dan-Negara-Kita.html>. 6 Juli 2024.

¹⁴ *Ibid.*, Hlm 20.

memperoleh harga maksimal dari benda yang dibeli, dan lelang berlaku walaupun hanya dihadiri satu konsumen saja.¹⁵

Jenis-jenis lelang berbeda berdasarkan tujuannya, Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 seluruh jenis lelang dapat di kategorikan dengan merujuk bab 2 pasal 1 yaitu :

1. Lelang Eksekusi

Ini merupakan penjualan yang dilaksanakan atas perintah putusan penetapan pengadilan, putusan lain yang seimbang, serta untuk memenuhi ketaatan peraturan berlaku.

2. Lelang Non Eksekusi Wajib

Merupakan penjualan yang dilakukan untuk menjual benda secara hukum diwajibkan melalui lelang sesuai dengan peraturan yang berlaku.

3. Lelang Non Eksekusi Sukarela

Merupakan penjualan benda yang kepemilikan pribadi, individu, dan perusahaan yang dilakukan secara ikhlas..

Berdasarkan berbagai definisi yang ada, ketentuan lelang tidaklah unik jika merujuk pada penjualan benda secara terbuka dengan transaksi awal didepan seorang, tetapi mencakup pengadaan (sering disebut "tender"). Secara ringkas, lelang merupakan serangkaian peristiwa transaksi awal benda secara terbuka di depan seseorang.

¹⁵ Rachmadi. *Tahap-Tahap Mengikuti Lelang Di Kantor Lelang*. Leutikaprio. Yogyakarta. 2020. Hlm. 2.

2. Prosedur Lelang Barang Jaminan

Pelelangan barang jaminan adalah proses untuk membayar kembali hutang yang menunggak terbayar hingga batas tenggat waktu ditetapkan dengan melakukan penjualan benda jaminan. Contoh benda jaminan meliputi emas, elektronik, dan kendaraan bermotor. Proses pelelangan dilaksanakan sebelum tenggat waktu perjanjian. Prosedur menjalankan lelang untuk benda jaminan pelanggan atau terhadap benda jaminan nasabah melibatkan beberapa langkah yaitu :

a) Pengumuman lelang :

Pemberitahuan mengenai acara disebarluaskan kepada konsumen melalui papan pengumuman pegadaian, yang mencantumkan lokasi, waktu, dan jenis barang yang akan dilelang.

b) Persiapan lelang :

Persiapan selesai 7 hari sebelum lelang, sementara menghapus item dari penyimpanan di kantor dilaksanakan 5 hari sebelum waktunya dilaksanakan.

c) Pelaksanaan lelang

Terdapat beberapa tahap dalam pelaksanaan lelang :

- 1) Pelabelan Harga Lelang : Menetapkan harga minimal dan maksimal suatu barang jaminan sesuai dengan ketentuan yang ada.
- 2) Penawaran Harga Lelang : Penawaran dapat dilakukan secara tertulis atau lisan, dengan sistem penawaran “naik” berdasarkan kelipatan harga.

- 3) Pemenang Lelang : Jika tawar menawar menjadi lebih tinggi setelah tawaran terakhir, penawaran tertinggi akan dianggap pemenang.
- 4) Pemenang Penyerahan Barang Lelang : Pemenang lelang diharuskan membayar secara tunai dalam waktu maksimal lima hari kerja setelah lelang selesai.
- 5) Penyerahan Dokumen Asli : Dokumen asli yang membuktikan kepemilikan barang diserahkan oleh pejabat lelang akan melampirkan dokumen konfirmasi pembayaran kepada pemenang.¹⁶

Awal menjadi dasar proses penjualan benda (lelang) dibagi menjadi tiga alur utama yaitu :

a) Pra lelang

Pra lelang mencakup serangkaian persiapan yang wajib diselesaikan, ini merupakan bagian penting yang wajib diselesaikan dengan cermat dan profesional memaksimalkan hasil penjualan. Tahap dalam pelaksanaan penjualan (lelang) yaitu :

1) Penandatanganan kerja sama

Agar mempersingkat proses, dilakukan perjanjian kerja sama yang disepakati sebagaimana tertuang dalam nota kesepahaman, mencakup data benda yang dijual, surat kepemilikan, dan pernyataan mengenai benda yang dijual. Nota kesepahaman

¹⁶ Wahyu Syahputra, "Pelaksanaan Lelang Terhadap Barang Jaminan Nasabah Pada Pt. Pegadaian (Persero) Cabang Terendam Padang", Jurnal Program Studi Hukum Perdata, Universitas Bung Hatta, Reg: 446/Pdt/02/II-2022.

berfungsi sebagai persetujuan antara seluruh pihak terkait dalam penjualan.

2) Penerimaan dokumen

Kami bertanya salinan semua berkas terkait benda yang dijual belikan oleh penjual. Dokumen fundamental sebagai dasar untuk "*transfer of ownership*" (perpindahan kepemilikan).

3) Pengecekan aspek legal

Salinan dokumen diterima dirangkum serta digunakan untuk memeriksa aspek data serta hukum. Tahapan hukum mempersiapkan kegiatan lelang yaitu :

a) Peninjauan awal

Berlandaskan berkas yang di approve, observasi akan dilaksanakan sebagai bentuk peninjauan untuk mencocokkan berkas dan kondisi fisik aset. Khusus untuk properti, ini mencakup penilaian tempat sebagai faktor lokasi guna mempertimbangkan nilai dan ketertarikan pasar.

b) Penilaian benda

Penilaian aset adalah proses penting yang melibatkan kesesuaian hasil penilaian dengan nilai yang diinginkan. Perkiraan ini digunakan untuk menentukan harga jual maksimal, yang merupakan aspek krusial.

c) Pekerjaan perbaikan dan pembersihan ringan

Benda yang perlu diklasifikasikan berdasarkan barang-barang berharga untuk perbaikan ringan yang dapat mempengaruhi keputusan calon konsumen. Pembersihan dilaksanakan pada interior dan eksterior aset, termasuk perbaikan seperti atap bocor, pencahayaan, kunci, dan pengecatan ringan jika diperlukan.

d) Keamanan

Sejak aset diserahkan, petugas keamanan akan ditempatkan untuk menjaga aset selama banyak pembeli potensial, karena banyak calon pembeli yang akan mengunjungi.

e) Penjelasan benda

Rangkuman mendetail mengenai benda yang akan dilelang disiapkan untuk keperluan pemasaran. Setelah detail ini siap, aset dapat dinilai berdasarkan biaya dan ditempatkan di pasar.

f) Pemasaran

Langkah pemasaran diambil untuk menemukan pembeli.

g) Pameran

Sebelum lelang, calon pembeli dapat meninjau aset untuk mendapatkan gambaran mengenai aset yang akan dilelang. Pemandu open house akan diberikan data untuk disampaikan

kepada pengunjung, dan informasi tentang syarat mengikuti lelang akan diberikan kepada yang berminat.

h) Pengumuman Lelang

Pengumuman lelang harus dilakukan sesuai peraturan yang berlaku dan mencakup persyaratan peserta, deposito, open house, dan cara pelunasan.

b) Pelaksanaan Lelang

Pelaksanaan lelang adalah tahap akhir serangkaian proses lelang setelah menyelesaikan tahapan sebelumnya. Proses ini terdiri atas:

1) Lelang

Sebelum pelaksanaan dimulai, seluruh peserta harus terpenuhi ketentuan berikut:

- a. Menyetorkan uang jaminan sesuai ketentuan.
- b. Memahami hak dan kewajiban, termasuk biaya/pajak.
- c. Lihat aset mana yang dibeli, telah diperiksa sesuai keadaan sebenarnya untuk mencegah protes di hari selanjutnya.

2) Metode Lelang

Ada tiga metode lelang :

1. Lelang Lisan:

- a. Caranya dengan menyebarluaskan informasi dan memperkenalkan kepada konsumen.
- b. Konsumen ditawarkan harga terendah, dengan penyelenggara lelang bertanggungjawab atas kenaikan harga.

- c. Calon konsumen menunjukkan persetujuan dengan mengangkat tangan sambil menawar harganya, hingga satu pembeli dengan tawaran tertinggi dinyatakan pemenang.

2. Lelang Tertulis

- a. Calon konsumen membuat penawaran tertulis dan mengirimkannya dalam amplop tertutup pada tanggal tertentu.
- b. Penawaran tertinggi yang diterima pada hari yang ditentukan akan menjadi pemenang.

3. Lelang Melalui Internet

- a. Dilaksanakan secara online melalui aplikasi Lelang yang dapat diakses.
- b. Peserta harus mendaftar dan memperoleh kode aktivasi untuk mengakses platform.
- c. Peserta memilih objek lelang, mendaftarkan identitas dan nomor rekening bank, serta menyetorkan uang jaminan sesuai jumlah yang ditentukan.
- d. Penawaran dilakukan secara online hingga batas waktu, dan pemenang diumumkan setelah semua penawaran direkapitulasi.

c) Pasca Lelang (*Post Auction Services*)

Pasca lelang merupakan pelayanan yang dilakukan setelah lelang, antara lain :

1. Pelunasan (*Payment*)

Pelunasan harga sesuai ketentuan.

2. Protokol Penyerahan Dokumen

Dokumen asli di tunjukkan sesuai kesepakatan. Itu dapat di transfer ke pemenang lelang hanya selamadan setelah akhir lelang dan pembayaran dilakukan.

3. Protokol Penyerahan Barang.

Berkaitan dengan kondisi barang, peralatan dan aset. Seperti halnya semua kunci dan dokumen yang disertakan. Berita setelah pembayaran dan tanda tangan pemenang lelang serta biaya transportasi untuk acara.¹⁷

¹⁷ Balindo, Diakses dari <http://balindo.com/sukarela-baru/prosedurlelang>. 1 Agustus 2024.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian hasil penelitian tersebut maka penulis menarik kesimpulan berdasarkan rumusan masalah yang diidentifikasi sebelumnya sebagai berikut :

1. Keabsahan praktik pelaksanaan perjanjian gadai dirumah gadai titipan Tinambung dalam perspektif KUH Perdata yaitu perjanjian gadai yang dibuat oleh kreditur dan debitur sah secara KUH Perdata karena memenuhi syarat sah perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata. Namun, perjanjian gadai tersebut kehilangan kekuatan hukum dikarenakan pemilik rumah gadai melakukan wanprestasi dengan melelang barang jaminan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu dan dapat dibatalkan berdasarkan Pasal 1155 KUH Perdata. Tindakan kreditur yang melelang barang tanpa pemberitahuan kepada debitur merupakan wanprestasi.
2. Perlindungan hukum terhadap debitur atas wanprestasi yang dilakukan oleh kreditur bisa dilakukan dengan dua mekanisme yaitu upaya hukum secara litigasi dan non-litigasi. Upaya hukum litigasi dengan cara melakukan gugatan secara perdata ke pengadilan dengan dua jenis gugatan yaitu gugatan atas dasar wanprestasi dalam perjanjian gadai dan gugatan perbuatan melawan hukum sesuai ketentuan kitab undang hukum perdata. Upaya hukum non-litigasi dapat dilakukan dengan cara melakukan somasi dan mediasi terlebih

dahulu sebelum melakukan upaya litigasi dengan mengajukan gugatan secara perdata ke pengadilan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Perlunya Peningkatan Pengawasan khususnya Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang mengawasi usaha gadai swasta baik yang berizin ataupun tidak berizin, perlu meningkatkan pengawasan agar pelaku usaha gadai tidak melakukan tindakan yang merugikan debitur. Penegakan regulasi yang lebih ketat dapat mencegah terjadinya pelelangan sepihak.
2. Pemberian edukasi hukum bagi debitur. Banyak debitur yang tidak memahami hak-hak hukumnya dalam perjanjian gadai. Oleh karena itu, perlu ada edukasi mengenai hak dan kewajiban dalam perjanjian gadai agar debitur dapat melindungi kepentingannya dan mengajukan keberatan jika terjadi pelelangan tanpa pemberitahuan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Aprita, Serlika. 2022. *Hukum Lembaga Keuangan Dan Perbankan*, Jakarta : Prenada Media Group..
- Handayani, Dwi. 2022. *Prinsip Pembuktian Dalam Perkara Perdata*. Tasikmalaya : Edu Publisher.
- Harahap, Yahya.2022. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2017. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana.
- Parera, Agoes. 2022. *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Polis Akibat Wanprestasi*. Yogyakarta : Penerbit Andi.
- Rachmadi. 2020. *Tahap-Tahap Mengikuti Lelang Di Kantor Lelang*. Yogyakarta : Leutikaprio.
- Saksono, Herie. 2024. *Pengantar Hukum Bisnis*. Batam : Cendikia Mulia Mandiri..
- Suadim, Ambar. 2018. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*. Jakarta : Prenadamedia Group.
- Sudiarto. 2021. *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*. Jakarta : Kencana.
- Tjitrosudibio dan Subekti. 2018 . *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta : Pradya Paramita.
- \Winarsasi, Putri Ayu. 2020. *Hukum Jaminan Di Indonesia*. Surabaya : Jakad Media Publishing.

JURNAL

- Isdiyana Kusuma Ayu "Peningkatan Kesadaran Hukum tentang Konsep dan Problematika Pelaksanaan Hukum Gadai" *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* Volume 1, Nomor 1, April (2021). Diakses
- Arfiah, Otniel Payung, “*Journal Analisis Yuridis Perjanjian Gadai Di Pt. Pegadaian (Persero) Cabang Maros*”, *Journal Of Delik Adptertisi*, Volume 3, Nomor 1, Januari 2024, E-ISSN : 2961 7685. Diakses

Merlin Kristin Renwarin, *"Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Gadai Jika Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Gadai"*, Jurnal Krisna Law, Volume 5, Nomor 1, Februari 2023. Diakses

Wahyu Syahputra, *"Pelaksanaan Lelang Terhadap Barang Jaminan Nasabah Pada Pt. Pegadaian (Persero) Cabang Terendam Padang"*, Jurnal Program Studi Hukum Perdata, Universitas Bung Hatta, Reg: 446/Pdt/02/II-2022. Diakses

WEBSITE

Direktorat Jenderal Kementerian Keuangan, Diakses dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-jakarta2/baca-artikel/14785/Manfaat-Lelang-untuk-Kita-dan-Negara-Kita.html>. Diakses pada tanggal 6 Juli 2024.

Balindo, Diakses dari <http://balindo.com/sukarela-baru/prosedurlelang>. Diakses pada tanggal 1 Agustus 2024.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2016 Tentang Usaha Pegadaian.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang