



UNIVERSITAS INDONESIA

**PELAKSANAAN LELANG BARANG JAMINAN GADAI
PADA PERUM PEGADAIAN
CABANG DEPOK**

SKRIPSI

ELVIRA SUZANA EKAPUTRI

NPM : 0505000813

UNIVERSITAS INDONESIA

FAKULTAS HUKUM

2012



UNIVERSITAS INDONESIA

**PELAKSANAAN LELANG BARANG JAMINAN GADAI
PADA PERUM PEGADAIAN
CABANG DEPOK**

SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Indonesia**

ELVIRA SUZANA EKAPUTRI

NPM : 0505000813

UNIVERSITAS INDONESIA

FAKULTAS HUKUM


2012

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi yang berjudul “PELAKSANAAN LELANG BARANG JAMINAN GADAI PADA PERUM PEGADAIAN CABANG DEPOK” adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang di kutup maupun di rujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Elvira Suzana Ekaputri

NPM : 0505000813

Tanda tangan : 

Tanggal : 11 Juli 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : Elvira Suzana Ekaputri
NPM : 0505000813
Program studi : Kekhususan Hukum Tentang Hubungan Sesama
Anggota Masyarakat
Judul skripsi : Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Gadai
pada Perum Pegadaian Cabang Depok.

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

Pembimbing I : Surini Mangundihardjo, SH. MH.

(.....)

Penguji : Purnawidhi W. Purbacaraka, S.H.,M.H.

(.....)

Penguji : Farida Prihatini, S.H.,M.H.

(.....)

Penguji : Wahyu Andrianto, S.H.,M.H.

(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal :

KATA PENGANTAR

Tiada kata yang pantas terucapkan kecuali Puji serta syukur kehadirad Allah SWT yang Maha Agung, Maha Pengasih dan lagi Maha Penyanyang. Karena berkat Rahmat dan Hidayah-Nya saya dapat menyelesaikan buah karya ini. Saya akan terus menyakini bahwa rahmat Allah SWT tersbesar diseluruh pelosok alam semesta ini.

Adapun penyusunan ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan dalam menyelesaikan kuliah Program Reguler Fakultas Hukum Universitas Indonesia Kekhususan Hukum Tentang Hubungan Sesama Anggota Masyarakat. Penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi berbagai pihak yang berkepentingan atas masalah ini.

Tiada kesempurnaan kecuali milik Allah SWT. Saya sadar skripsi ini sangat jauh dari kesempurnaan. Untuk itu saya mengharapkan saran dan kritik yang membangun agar kita bisa bersama-sama menjadi manusia yang berilmu yang bisa menciptakan karya-karya yang jauh lebih baik dari skripsi ini.

Dalam kesempatan ini saya juga mengucapkan teriama kasih yang tulus dan rasa hormat yang tinggi kepada berbagai pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini, yaitu :

1. Ibu Surini Mangundiharjo, S.H., M.H., Dosen pembimbing 1 ditengah kesibukannya tetapi beliau tetap dapat menyempatkan diri untuk memberikan petunjuk, bimbingan dari materi skripsi serta memberi motivasi dan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini. Terimakasih atas nasehat serta ilmu yang telah diberikan.
2. Ibu Endah Hartati, S.H.,M.H. dosen Pembimbing II yang tanpa disadari beliau telah memberikan motivasi Penulis untuk bisa terus semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Purnawidhi W. Purbacaraka, S.H.,M.H. Dosen Penguji yang telah memberikan pertanyaan, kritik dan sarannya yang sangat membangun.
4. Ibu Farida Prihatini, S.H.,M.H. Dosen Penguji serta Pembimbing Akademik yang saya anggap seperti ibu kedua bagi saya. Beliau sangat berjasa memberikan motivasi untuk saya agar terus semangat dan berjuang.
5. Bapak Wahyu Andrianto, S.H.,M.H. Dosen penguji yang telah meberikan kritikan serta saran yang sangat membangun

6. Staff Biro Pendidikan, terutama kepada Bapak Selam yang selalu bersedia membantu saya selama menjalankan masa study di Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
7. Untuk Mama dan Papa tercinta, yang selama ini selalu mendampingi perjalanan hidup saya. Mereka selalu ada dalam kondisi apapun. Selalu melimpahkan kasih sayang yang sangat amat luar biasa. Mereka bagaikan pelita dalam kegelapan, mereka sangat berarti bagi saya, tanpa mereka saya tidak mungkin sampai disini. Semoga Allah SWT selalu menjaga dan melindungi mereka, memberikan kesehatan dan umur panjang. Amin
8. Untuk Malaikat Kecilku “Kyla Khanza Nethanya Aviandra”, Terimakasih sayang karena senyumanmu adalah sumber kekuatan mama untuk bisa terus berjuang. Terimakasih karena kyla selalu ada menemani disetiap hari-hari mama. Terimakasih karena kyla sudah menjadi anak yang baik dan selalu bisa mengerti dalam setiap kondisi.
9. Untuk Adikku “Bintang Cahya Dwiputra” yang selalu bisa mengerti keadaan apapun yang sedang saya hadapi.
10. Terimakasih kepada teman-temanku yang bisa selalu menemani.

Depok, Juli 2012

Elvira Suzana Ekaputri

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Elvira Suzana Ekaputri
NPM : 0505000813
Program Studi : Kekhususan Hukum tentang hokum perdata
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**PELAKSANAAN LELANG BARANG JAMINAN GADAI
PADA PEUM PEGADAIAN CABANG DEPOK**


Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti noneklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam betuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin terlebih dahulu dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Di buat di : Depok

Pada tanggal : Juli 2012

Yang menyatakan


(Elvira Suzana Ekaputri)

ABSTRAK

Nama : Elvira Suzana Eka Putri
Program Studi : Reguler Ilmu Hukum
Judul : Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Gadai Pada Perum Pegadaian
Cabang Depok
Kata Kunci : Gadai, Jaminan, Lelang

lembaga pegadaian mempunyai hak untuk mengambil pelunasan piutangnya dengan cara melelang barang jaminan gadai yang di bawah kekuasaannya. Sehubungan dengan hal di atas beberapa permasalahan yang akan di cari jawabnya yaitu (1) Bagaimana Praktek pelaksanaan lelang barang jaminan gadai di Perum Pegadaian, (2) Apakah proses pelaksanaan gadai sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku, (3) Apakah kendala yang dihadapi Perum Pegadaian cabang Depok dalam melakukan lelang barang jaminan gadai. Disamping itu juga dilakukan penelitian terhadap bahan kepustakaan hokum untuk memperoleh data sekunder, Alat yang penulis gunakan dalam pengumpulan data di lapangan adalah studi dokumen dan wawancara dengan informan yakni pejabat Perum Pegadaian serta staf dan pihak terkait yang kemudian dianalisis menggunakan metode kualitatif. Dari penelitian yang dilakukan diperoleh kesimpulan sebagai berikut : (1) Pelelangan barang jaminan gadai di Perum Pegadaian terbagi atas beberapa tahap, yaitu : a. Pemberitahuan Lelang; b. Persiapan Lelang; c. Pelaksanaan Lelang; d. Tindakan setelah Lelang, (2) Debitur dapat meminta penundaan pelaksanaan lelang dengan dua cara, yaitu a. Mencicil sebagian utang atau b. Gadai ulang, (3) Debitur wajib melunasi sisa hutangnya apabila barang jaminannya yang dilelang, ternyata tidak mampu menutupi hutangnya dan debitur berhak atas kelebihan uang dari hasil lelang barang jarninan gadai miliknya, (4) Dalam prakteknya pelaksanaan lelang barang tersebut dimiliki beberapa hambatan, yaitu a. Proses pemberitahuan lelang yang tidak sampai pada pihak nasabah atau masyarakat; b. Berubah-ubalnya harga pasar terhadap barang jarninan yang menyulitkan dalam proses penaksiran oleh Perum Pegadaian, c. Kurang memadai dan representatifnya tempat pelelangan di Perum Pegadaian; dan d. Sulitnya pihak Perum Pegadaian dalam menjual Barang Sisa Lelang (BSL) atau barang jaminan gadai yang tidak laku dijual dalam pelelangan.

ABSTRACT

Name : Elvira Suzana Eka Putri
Study program : Regular Jurisprudence
Title : Concerning The Auction of Collateral at Perum Pegadaian Cabang
Depok

Pawn is given to guarantee a claim. Pawn application was done by institution called pawn house. If the debtor negligent to pay pawn debt after the time limit, pawn house would do auction to the pawn object. Here the writer was interesting to discuss about auction application of pawn object caused by broken agreement in Pawn house Depok. The research was done in Pawn House Depok city using data source consisted of interview, observation and documentation. For data conclusion, the writer used qualitative analysis. From the research, there could be found that broken agreement in pawn agreement caused auction to the pawn object in Pawn house- Depok were: (1) customer didn't do the agreement at all; (2) customer did agreement but imperfect; (3) customer was late in paying pawn, so that the collateral would be sold by auction by the pawn house. Auction application in broken agreement at pawn agreement consisted of preparation, application according to the time limitation, and auctioned material according to the number existed in form, and the last phase was calculation and payment. Things which could not be sold in auction would be considered as auction residue (Barang Sisa lelangBSL) which would be sold again in the next auction. Inhibition factors were: (1) the price in market; (2) physical condition; (3) the precious things price like gold, diamond, and jewelry were always changed all time. The supporting factors were: (1) assumption that the price would be cheaper; (2) the consumer had found the broken agreement risk. The writer here suggested Pawn House Depok City should be more flexible in handling pawn customer who broke their agreement. The customers should pay attention to the factors influenced the pawn house did auction based on broken agreement condition.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
LEMBAR PERSETUHUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
1. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat penelitian.....	5
1.5 Metode penelitian.....	6
1.6 Sistematika Penulisan.....	7
2. PENGERTIAN JAMINAN DAN GADAI PADA UMUMNYA.....	9
2.1 Pengertian Jaminan dan Macam-Macam Jaminan.....	9
2.1.1 kedudukan dan Manfaat Jaminan.....	39
2.1.2 Asas-asas Jaminan.....	43
2.1.3 Sumber Hukum Jaminan.....	47
2.2 Pengertian Gadai.....	47
2.2.1 Timbulnya Hak Gadai.....	49
2.2.2 Subyek Hak Gadai.....	50
2.2.3 Hak dan Kewajiban Penerima Gadai.....	51
2.2.4 Hak dan Kewajiban Pemberi Gadai.....	53
2.2.5 Objek Gadai.....	54
2.2.6 Sifat-sifat Gadai.....	56
2.2.7 Syarat Sah Gadai.....	59
2.2.8 Berakhirnya Gadai.....	59
2.3 Pengertian Pegadaian.....	60
2.3.1 Peranan Lembaga Gadai.....	62
2.3.2 Persyaratan Pengajuan dan Prosedur Kredit Jaminan gadai..	63
2.3.3 Tahap-Tahap Pembebanan Jaminan Gadai.....	64
2.3.4 Kelebihan dan Kekurangan Lembaga Pegadaian.....	66

3. TINJAUAN UMUM TENTANG LELANG.....	69
3.1 Pengertian Lelang.....	69
3.2 Syarat Bagi Pelelangan.....	72
3.3 Asas Lelang.....	73
3.4 Peraturan Lelang.....	74
3.5 Fungsi Lelang.....	75
3.6 Jenis-Jenis lelang.....	75
3.7 Karakteristik dan kelebihan Lelang.....	77
3.8 Fungsi Risalah Lelang.....	78
4. PELAKSANAAN LELANG BARANG JAMINAN GADAI PADA PERUM PEGADAIAN CABANG DEPOK.....	81
4.1 Struktur Organisasi dan Deskripsi perum Pegadaian cabang Depok.....	81
4.2 Produk Unit Layanan.....	85
4.3 Sumber Dana Perum Pegadaian.....	105
4.4 Prosedur pelelangan.....	109
4.5 Kendala-Kendala dalam Proses Pelelangan.....	126
5. PENUTUP	
5.1 Kesimpulan.....	127
5.2 Saran.....	129

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara dan meneruskan pembangunan yang berkesinambungan, para pelaku pembangunan baik pemerintah maupun masyarakat, baik perseorangan maupun badan hukum, memerlukan dana yang besar. Seiring dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan, yang sebagian besar dana yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut diperoleh melalui kegiatan pinjam meminjam¹.

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan dana dan juga sebagai lokomotif penggerak ekonomi diperlukan lembaga jaminan. Penyaluran kredit melalui Perum Pegadaian diharapkan mampu meningkatkan perekonomian masyarakat, menambah lapangan kerja sekaligus meningkatkan pendapatan masyarakat. Perum Pegadaian merupakan salah satu Lembaga Keuangan Non Bank yang sudah dikenal oleh masyarakat Indonesia sejak dahulu, bahkan pada masa pemerintahan Kolonial Belanda di Indonesia. Pegadaian di Indonesia sudah dikenal sejak zaman penjajahan Belanda (VOC).

Usaha pegadaian ini dikenal pertama kali di Italia yang kemudian meluas ke Eropa termasuk negeri Belanda yang oleh penjajah Belanda dalam hal ini zaman

¹ Purwahid Patrik, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang* Kashadi, 2005, Hal 33.

VOC diterapkan di Indonesia². Tugas pokoknya adalah memberikan bantuan dana khusus untuk masyarakat kecil dengan menerapkan teknik pegadaian yaitu dengan hukum gadai. Pihak yang menghendaki dana cukup datang ke kantor pegadaian dengan membawa barang berharga kemudian mendapatkan uang sesuai dengan ketentuan pegadaian. Perum Pegadaian didirikan pada tanggal 1 April 1901 di Sukabumi, yang dijalankan oleh Bank Van Leening oleh Pemerintah Hindia Belanda. Lembaga ini bertujuan untuk mengentaskan kemiskinan bangsa Indonesia yang saat itu menjadi mangsa lintah darat, pengijon, serta praktek pegadaian gelap lainnya.

Misi Perum Pegadaian adalah sebagai suatu lembaga yang ikut meningkatkan perekonomian dengan cara memberikan uang pinjaman berdasarkan hukum gadai kepada masyarakat kecil, agar terhindar dari praktek pinjaman uang dengan bunga yang tidak wajar. Apalagi sekarang ini pada saat ekonomi bangsa Indonesia dalam keadaan tidak seimbang dan terjadinya krisis ekonomi yang mengakibatkan banyak masyarakat ekonomi menengah ke bawah yang terpuruk dalam kemiskinan. Dalam situasi seperti inilah peranan Perum Pegadaian yang menjadi salah satu alternatif bagi masyarakat yang membutuhkan uang untuk mendapatkan dana dengan mudah dan dalam waktu yang relatif singkat dengan cara menggadaikan barang yang mereka miliki sebagai jaminan.

Kemudahan proses yang cepat dan tidak berbelit-belit tersebut Perum Pegadaian berusaha untuk dapat membantu masyarakat yang membutuhkan dana untuk dimanfaatkan dalam mengelola usaha maupun untuk memenuhi kebutuhan konsumsi sehari-hari yang dalam situasi ekonomi saat ini dengan harga yang makin melambung terkadang sulit untuk dipenuhi oleh masyarakat. Kelebihan inilah yang membedakan Perum Pegadaian dengan lembaga keuangan yang lain baik lembaga pemerintah maupun swasta. Karena pelayanan Perum Pegadaian yang relatif cepat dan mudah dengan syarat ringan (hanya membawa KTP / SIM) ini maka Perum

² Syarif Arbi, *Mengenal Bank dan Lembaga Keuangan Non Bank*, (Jakarta : Djambatan ,2002) Hal. 228

Pegadaianpun memiliki Motto yaitu : “Mengatasi Masalah Tanpa Masalah”. Selama ini Perum Pegadaian berusaha untuk memenuhi dan meningkatkan pelayanannya dengan cara memberikan pelayanan dengan:

1. Mudah (dalam memberikan kredit Perum Pegadaian memberikan banyak kemudahan kepada masyarakat baik dalam prosedur maupun persyaratannya);
2. Cepat (dana yang tersedia bagi kebutuhan masyarakat akan dapat dengan mudah dipenuhi secara langsung walaupun kebutuhannya mendadak sekalipun);
3. SE. No.:72 /ULL.00211/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan SK Direksi No.:1024/ULL.00211/2006 Tentang Penurunan Tarif Sewa Modal Kredit Cepat Aman
4. Murah (beban bunga yang relatif murah atau lebih rendah tanpa ada biaya apapun selain administrasi, asuransi dan penyimpanan);
5. Aman (barang yang digunakan sebagai jaminan akan di jaga dengan baik tanpa ada kerusakan yang berarti).

Pada zaman dulu pegadaian dianggap remeh dan hanya orang-orang kalangan menengah kebawah saja yang datang ke pegadaian. Namun saat ini seiring dengan perkembangan masyarakat yang makin pesat dan kesadaran masyarakat serta kemudahan yang diberikan pegadaian, banyak masyarakat menengah ke atas yang menggunakan jasa pegadaian. Ini semua tidak lain juga karena kepandaian dari Perum Pegadaian mensosialisasikan pegadaian maka tidak hanya masyarakat ekonomi menengah ke bawah saja yang datang kepegadaian.

Apalagi semenjak bertambahnya bidang usaha yang ditawarkan pegadaian antara lain :

1. Kredit gadai (Kredit Cepat Aman);
2. Kredit gadai syariah;

3. Usaha sewa gedung;
4. Usaha jasa taksiran/sertifikasi;
5. Usaha jasa titipan;
6. Kredit angsuran sistem fidusia³

Maka yang datang kepegadaian sekarang ini justru kebanyakan orang yang berpenampilan rapi dan berasal dari kalangan ekonomi menengah ke atas. Dengan kegiatannya meminjamkan uang kepada masyarakat tersebut, pegadaian menjalankan fungsinya sebagai lembaga keuangan, tetapi bukan bank karena pelaksanaan penyaluran dana ke masyarakat ini dari dana yang bukan di himpun dari masyarakat sehingga berbeda dengan bank.

Salah satu bidang usaha baru yang di tawarkan pegadaian dan cukup banyak diminati adalah kredit angsuran sistem fidusia (KREASI) yaitu pinjaman (kredit) dalam jangka waktu tertentu dengan menggunakan kontruksi penjaminan kredit secara Jaminan Fidusia, yang diberikan Perum Pegadaian kepada pengusaha mikro dan pengusaha kecil yang membutuhkan dana untuk keperluan pengembangan usahanya. Kredit KREASI ini merupakan kredit kepada perorangan Badan Hukum usaha mikro kecil secara individual. Timbulnya lembaga jaminan fidusia dimaksudkan untuk mewujudkan kehendak masyarakat, yaitu untuk mengatasi kesulitan-kesulitan yang dihadapi oleh masyarakat, khususnya dari para pengusaha yang hendak mendapatkan kredit, dengan jaminan benda atau barang-barang bergerak yang berwujud dalam bentuk peralatan.

Akan tetapi dalam perkembangan selanjutnya, benda yang menjadi objek fidusia termasuk juga kekayaan benda bergerak yang tak berwujud, maupun benda tak bergerak, dan diharapkan bahwa setelah kredit diperoleh ia tetap dapat menggunakan barang-barangnya itu untuk meneruskan perusahaannya.

³ Arby, Op. Cit, Hal 236

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang diatas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Pelaksanaan lelang barang jaminan gadai pada Perum Pegadaian cabang Depok ?
2. Apakah proses pelaksanaan gadai sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku?
3. Apakah kendala yang dihadapi Perum Pegadaian cabang Depok dalam melakukan lelang barang jaminan gadai?

1.3. Tujuan Penelitian

Dari permasalahan diatas, maka secara keseluruhan tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan lelang barang jaminan gadai oleh Perum Pegadaian cabang Depok.
2. Untuk mengetahui apakah pelaksanaan gadai pada perum pegadaian cabang Depok sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku.
3. Untuk mengetahui apa saja kendala yang dihadapi oleh Perum Pegadaian cabang Depok dalam melakukan lelang barang jaminan gadai.

1.4. Manfaat Penelitian

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka adapun kegunaan atau manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Dari segi Praktis, bagi masyarakat hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam rangka mengetahui pelaksanaan lelang barang jaminan gadai menangani kredit bermasalah dalam pemberian kredit angsuran sistem gadai di Perum Pegadaian kota Depok.

2. Dari segi Teoritis, bagi akademisi penelitian ini diharapkan memberi manfaat teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya bidang hukum jaminan.

1.5 Metode Penelitian

Untuk mendapatkan data dan pengolahan yang diperlukan dalam rangka penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum empiris sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini, digunakan dua metode penelitian, yaitu penelitian hukum normatif (yuridis normatif) dan penelitian yuridis empiris :

- a. Penelitian hukum normatif adalah metode penelitian yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka. Penelitian ini dilakukan untuk mengidentifikasi konsep dan asas-asas yang mengatur mengenai lelang barang jaminan gadai

Dalam kaitannya dengan penelitian normatif disini akan digunakan Pendekatan Perundang-undangan, seperti : Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata, Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia, serta peraturan mengenai Intruksi lelang

- b. Penelitian hukum sosiologis atau empiris adalah metode penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data primer Data primer berupa wawancara kepada Pimpinan Pegadaian cabang depok yang bernama Isundari K dan Customer Servise yang bernama Desi Mintari.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada Perum Pegadaian Cabang Depok

3. Sumber data/bahan Hukum

- a. Data primer, yaitu data yang didapat langsung dengan subyek penelitian. Data primer berupa wawancara kepada Pimpinan Pegadaian cabang depok yang bernama Isundari K dan Customer Servise yang bernama Desi Mintari.
- b. Data sekunder adalah berupa data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (*library research*) yang terdiri atas:
 - Bahan hukum primer, dalam hal meliputi: Undang-undang Perbendaharaan Indonesia , Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata, Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia, serta peraturan mengenai Intruksi lelang.
- c. Data Hukum Tertier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan hukum sekunder, berupa kamus-kamus

4. Teknik Pengumpulan Data

Terhadap data lapangan (primer) Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara secara bebas, namun berpedoman pada daftar pertanyaan/wawancara (*interview guide*) yang telah disiapkan.

5. Metode Analisis Data

Data yang telah terkumpul dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu menganalisa hasil penelitian dengan menggambarkan hubungan yang ada antara hasil penelitian yang diperoleh tersebut untuk memaparkan dan menjelaskan suatu persoalan, sehingga sampai pada suatu kesimpulan.

1.7. Sistematika Penulisan

Dalam sub sistematika penulisan ini akan di kemukakan sistematika penulisan skripsi sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Merupakan bab pendahuluan yang menjelaskan tentang latar belakang penelitian yang dipilih, permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II : PENGERTIAN JAMINAN DAN GADAI PADA UMUMNYA

Sebagai lanjutan dari Bab I, bab ini akan mengupas mengenai pengertian jaminan dalam arti umum dan pengertian gadai.

BAB III : TINJAUAN UMUM TENTANG LELANG

Dalam bab ini diuraikan tentang pengertian lelang, asas, lahirnya lelang, fungsi, jenis, serta peraturan yang mengatur mengenai lelang.

BAB IV : PELAKSANAAN LELANG BARANG JAMINAN GADAI DI PERUM PEGADAIAN CABANG DEPOK

Bab ini memuat tentang proses lelang barang gadai yang terjadi di Perum Pegadaian Cabang Depok, beserta beberapa produk layanan yang tersedia pada Perum Pegadaian Depok.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini berisikan kesimpulan-kesimpulan dan saran-saran yang berhubungan dengan penelitian ini.

BAB II

PENGERTIAN JAMINAN DAN GADAI SECARA UMUM

2.1 Pengertian Jaminan dan Macam-macam Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *Zekerheid* atau *autie*, yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi utangnya kepada kreditur yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.⁴ Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan. Istilah agunan dapat di lihat di dalam Pasal 1angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu agunan adalah : “Jaminan tambahan diserahkan debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.” Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada bank. Jadi unsur-unsur dari agunan adalah :

1. Jaminan tambahan;
2. Diserahkan oleh debitur kepada bank;
3. Untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan.

Petunjuk yang dapat dipakai untuk menentukan rumusan jaminan adalah pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memberikan syarat bahwa tanpa diperjanjikan seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan hutangnya. Beberapa perumusan atau definisi tentang jaminan dan hukum jaminan dikemukakan oleh beberapa para ahli hukum diantaranya adalah sebagai berikut :

⁴ Rahmadi Usman. *Op.cit.*,hal,66.

1. Mariam Darus Badruzaman merumuskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan⁵
2. Thomas Suyatno, ahli perbankan menyatakan bahwa jaminan adalah penyerahan kekayaan dan pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu hutang.⁶
3. J Satrio berpendapat bahwa hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur.⁷
4. Hartono Hadisaputro menyatakan jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.

Perjanjian jaminan mempunyai sifat *accessoir*, yaitu perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya. Perjanjian pokok adalah perjanjian pinjam-meminjam atau utang piutang yang diikuti dengan perjanjian tambahan sebagai jaminan. Perjanjian tambahan tersebut dimaksudkan agar keamanan kreditur telah terjamin dan bentuknya dapat berupa jaminan kebendaan atau jaminan perorangan. Sifat *accessoir* dari hak jaminan dapat menimbulkan akibat hukum sebagai berikut :

⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Hukum Bisnis (volume 11, 2000), hal 12.

⁶ Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, (Jakarta: PT Gramedia 1989) hal 70

⁷ J satrio, *Hukum jaminan, Hak-hak jaminan kebendaan*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1991) Hlm 3

1. Adanya dan hapusnya perjanjian tambahan tergantung pada perjanjian pokoknya
2. Jika perjanjian pokok batal maka perjanjian tambahan juga batal
3. Jika perjanjian pokok beralih, maka perjanjian tambahan ikut beralih
4. Jika perjanjian pokok beralih karena *cessie* atau *subrogatie* maka perjanjian tambahan juga beralih tanpa ada penyerahan khusus.

Penggolongan jaminan berdasarkan Terjadinya, dibedakan atas Jaminan yang lahir karena Undang-Undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian. Jaminan yang lahir karena Undang-Undang adalah merupakan jaminan yang ditunjuk keberadaannya oleh undang-undang, tanpa adanya perjanjian dari para pihak, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerduta, Berdasarkan ketentuan undang-undang misalnya, yang diatur dalam pasal 1134 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang hutang-piutang yang didahulukan (*bevoorrechte schulden*) yaitu *Privilege*. *Privilege* termasuk jenis piutang yang diberikan keistimewaan atau piutang yang lebih didahulukan (*bevoorrechte scdhulden*) dalam hal ada pelelangan (*executie*) dari harta kekayaan debitur dan dalam hal terjadi kepailitan. Hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang menurut ketentuan Pasal 1133 KUHPerduta timbul dari hak istimewa (*privilege*), disamping dari gadai dan hipotik. Selanjutnya Pasal 1134 KUHPerduta mengatakan hal-hal sebagai berikut:

- a. Hak istimewa (*privilege*) adalah suatu hak yang oleh undang-undang diberika kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya.
- b. Gadai dan Hipotik adalah lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal- hal dimana oleh Undang-undang ditentukan sebaliknya.

Dengan demikian *Privilege* adalah hak yang diberikan undang-undang terhadap seseorang, dan tidak diperjanjikan seperti halnya Gadai dan Hipotik. *Privilege* sendiri dapat dibagi dalam dua macam yaitu:

- a. *Privilege* khusus yang tercantum dalam Pasal 1139 KUHPerdara ada 9, merupakan *privilege* yang diberikan terhadap benda-benda tertentu dari debitur.
- b. *Privilege* umum diatur dalam Pasal 1149 KUHPerdara ada 7, merupakan *privilege* yang diberikan terhadap semua kekayaan debitur.

Privilege khusus mempunyai kedudukan yang lebih tinggi daripada *Privilege* umum (Pasal 1138 KUHPerdara) dan tidak ditentukan urutannya, maksudnya walaupun disebut berturut-turut tapi tidak mengharuskan adanya urutan; sedangkan *Privilege* umum ditentukan urutannya artinya yang lebih dahulu disebut, dengan sendirinya didahulukan dalam pelunasannya.

Ciri-Ciri/Sifat-sifat *Privilage*

- a. *Privilege* baru ada kalau terjadi penyitaan barang dan hasil penjualannya tidak cukup untuk membayar seluruh hutang kepada kreditur.
- b. *Privilege* tidak memberikan kekuasaan langsung terhadap suatu benda
- c. Merupakan hak terhadap benda debitur
- d. Merupakan hak untuk didahulukan dalam pelunasannya.

Oleh karena itu *Privilege* bukanlah termasuk jaminan kebendaan karena pada hak kebendaan cirri-ciri sebagai berikut:

- a. Hak itu sudah ada tanpa harus menunggu ada penyitaan barang debitur terlebih dahulu.
- b. Hak kebendaan memberikan kekuasaan langsung terhadap suatu benda.
- c. hak kebendaan merupakan hak terhadap suatu benda.

Namun *Privilege* diatur dalam Buku II KUHPerdara sejajar dengan hak kebendaan. Hal ini disebabkan *Privilege* juga memiliki sifat *droit de suite* dan merupakan hak yang memberikan jaminan seperti halnya Gadai dan Hipotik. Namun para sarjana menganggap bahwa seharusnya *Privilege* dimasukkan kedalam Hukum Acara pedata yang termasuk *Executie* (pelelangan) harta kekayaan debitur dan dalam hal debitur jatuh pailit. *Privilege* juga bukan merupakan jaminan perorangan sebab hak perorangan itu timbul pada saat suatu perjanjian terjadi misalnya, jual beli, sewa menyewa dan lain-lain, sedangkan *Privilege* timbul bila barang-barang yang disita tidak mencukupi untuk langsung melunasi hutang. Disamping itu hak perorangan langsung memberikan suatu tuntutan/tagihan terhadap seseorang, sedangkan pada *Privilege* baru ada tuntutan dalam hal debitur pailit.

Sedangkan Jaminan yang lahir karena perjanjian adalah merupakan jaminan yang terjadi karena adanya perjanjian antara para pihak sebelumnya, seperti gadai (*pand*), fidusia, hipotik, dan hak tanggungan. Berikut penjelasan masing-masing bentuk jaminan yang lahir karena adanya perjanjian :

a. Hak Tanggungan

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1989 : 899). Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan pengertian hak tanggungan. Yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang

diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan disajikan berikut ini :

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah yang dimaksud dengan hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cedera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*).
2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.
3. Untuk pelunasan hutang tertentu. Maksud untuk pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya lazimnya disebut *droit de preference*.

Ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang berbunyi : Apabila debitur cedera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak

mendahului daripada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditur pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah'. Hak yang istimewa ini tidak dipunyai oleh kreditur bukan pemegang hak tanggungan.

Dasar Hukum Hak Tanggungan :

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II KUH Perdata, yang berkaitan dengan hipotek dan *Credietverband* dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190. Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi, karena tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia. Ketidaksesuaian ini karena pada undang-undang lama yang dapat dijadikan objek hipotek dan *credietverband* hanyalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, sedangkan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1999, yang menjadi objek hak tanggungan tidak hanya ketiga hak atas tanah tersebut, tetapi ditambah dengan hak pakai dan hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan. Lahirnya undang-undang tentang hak tanggungan karena adanya perintah dalam Pasal 51 UUPA. Pasal 51 UUPA berbunyi "Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 diatur dalam undang-undang". Tetapi dalam Pasal 57 UUPA disebutkan bahwa selama undang-undang hak tanggungan belum terbentuk, maka digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur dalam KUH Perdata dan *Credietverband*. Perintah Pasal 51 UUPA baru terwujud setelah menunggu selama 36 tahun. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

ditetapkan pada tanggal 9 April 1996. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdiri atas 11 bab dan 31 pasal.

Subyek hak tanggungan menurut UUHT Pasal 8 menentukan pemberi Hak Tanggungan yaitu dalam pengertian sebagai debitur yaitu orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut sedangkan UUHT Pasal 9 menentukan pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang kreditur. Sedangkan objek hak tanggungan haruslah memenuhi beberapa syarat, yaitu :

- 1) Dapat dinilai dengan uang.
- 2) Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum.
- 3) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan.
- 4) Memerlukan penunjukan oleh Undang-Undang.

Obyek yang dapat dibebani Hak Tanggungan ditentukan dalam UUHT Pasal 4. Dalam UUPA Pasal 51 Hak Pakai tidak ditetapkan sebagai obyek Hak Tanggungan. Dalam perkembangannya Hak Pakai Atas Tanah Negara harus didaftarkan sehingga memenuhi syarat sebagai obyek Hak Tanggungan. Ketentuan obyek Hak Tanggungan selain diatur dalam UUHT Pasal 4 juga tentang obyek Hak Tanggungan diatur pula dalam UUHT Pasal 27.

Adapun sifat hak tanggungan adalah :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur yaitu pemegang Hak Tanggungan untuk pelunasan utang tertentu. Kreditur pemegang Hak Tanggungan mendapat hak untuk didahulukan yang disebut hak *preference* diatur dalam UUHT Pasal 1 Ayat (1).

2. Selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada disebut *droit de suite* dan diatur dalam UUHT Pasal 7. Sifat ini bertujuan untuk kepentingan kreditur, meskipun obyek sudah berpindah tangan tetapi kreditur pemegang Hak Tanggungan masih tetap dapat menggunakan haknya terutama apabila debitur wanprestasi.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga memberikan kepastian hukum bagi yang berkepentingan dan mengikat pihak ketiga. Asas spesialisitas diatur dalam UUHT Pasal 11 Ayat (1) yang meliputi subyek, obyek Hak Tanggungan dan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Sedangkan asas publisitas diatur dalam UUHT Pasal 13 Ayat (1) yaitu Hak Tanggungan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan, pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk berlakunya Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.
 - a. Tidak dapat dibagi-bagi pengertiannya dengan telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan tetapi Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak tanggungan, ini diatur dalam UUHT Pasal 2 Ayat (1) kecuali bila diperjanjikan dalam APHT diatur dalam UUHT Pasal 2 Ayat (2) yang merupakan kekecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi.
 - b. Apabila debitur wanprestasi maka dalam eksekusi obyek jaminan dapat melalui lembaga *parate executie* .
 - c. Sebagai perjanjian *accessoir* atau tambahan setelah adanya perjanjian pokok. Kreditur sebagai kreditur preferent karena adanya perjanjian jaminan yaitu Hak Tanggungan yang mempunyai sifat mengikuti perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit atau hutang-piutang.

Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasar kan UUHT Pasal 18 adalah sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.
- c. Pembersihan Hak Tanggungan.
- d. Hapusnya Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan dalam hal demikian tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin, tetapi dengan hapusnya Hak Tanggungan berarti kreditur tidak sebagai kreditur *preferent* tetapi sebagai kreditur konkurent yaitu kedudukannya sama dengan kreditur yang lain dan tidak mempunyai hak untuk didahulukan.

Jaminan penanggungan disebut jaminan perorangan yaitu jaminan yang bukan bersifat kebendaan tetapi berupa pernyataan dari seseorang yang berisi kesanggupan bahwa ia menanggung pelaksanaan perjanjian sedemikian rupa apabila si berwajib tidak memenuhi janji atau prestasinya. Lembaga penanggungan (*borgtocht*) definisinya ada dalam Pasal 1820 KUHPerdara adalah perjanjian perorangan yang didefinisikan sebagai berikut: Penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang manakala orang itu sendiri tidak memenuhinya. Sifat perjanjian penanggungan adalah diatur dalam Pasal 1820 KUHPerdara dapat terlihat bahwa: Perjanjian penanggungan merupakan perjanjian yang *accessoir* artinya apabila perjanjian pokok yang pemenuhannya dijamin dengan perjanjian penanggungan tidak dipenuhi maka kreditur dapat menuntut kepada penanggung berdasar perjanjian penanggungan (Djuhaendah Hasan, 1998: 68-86).

Dari pemenuhannya bersifat subsidair artinya penanggung hanya terikat untuk pemenuhan prestasi apabila debitur wanprestasi. Perjanjian penanggungan harus dinyatakan

oleh penanggung secara tegas hal ini ditentukan dalam Pasal 1834 KUHPerdara dan sifat *accessoir* ada dalam Pasal 1821 KUHPerdara yang menyatakan; Tiada penanggungan bila tiada perikatan pokok yang sah menurut Undang-Undang. Perjanjian penanggungan bersifat *accessoir* mengandung pengertian:

1. Adanya perjanjian penanggungan tergantung perjanjian pokok.
2. Apabila perjanjian pokok hapus maka perjanjian penanggungan menjadi ikut hapus.
3. Diperalihkannya piutang sebagai perjanjian pokok maka semua perjanjian yang melekat pada piutang tersebut akan ikut beralih.

Bentuknya bebas artinya dapat lisan atau tertulis tetapi merupakan pernyataan yang tegas. Perjanjian penanggungan biasanya dimasukkan dalam pengakuan utang. Karena merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir* maka hapusnya tergantung hapusnya perikatan pokok tetapi dapat karena sebab yang lain seperti diatur dalam Pasal 1845 sampai dengan Pasal 1850 KUHPerdara

Hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, adalah meliputi :

- a. Ketentuan Umum (Pasal 1 sampai dengan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- b. Objek Hak Tanggungan (Pasal 3 sampai dengan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- c. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan (Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- d. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan (Pasal 10 sampai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- e. Eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- f. Pencoretan Hak Tanggungan (Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);

- g. Sanksi Administrasi (Pasal 23 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- h. Ketentuan Peralihan (Pasal 24 sampai dengan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996); dan
- i. Ketentuan Penutup (Pasal 27 sampai dengan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).

b. Hipotik

Pengertian Hipotik menurut Pasal 1162 BW Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi penglunasan suatu perikatan. Vollmar mengartikan hipotek adalah “sebuah hak kebendaan atas benda-benda bergerak tidak bermaksud untuk memberikan orang yang berhak (pemegang Hipotek) sesuatu nikmat dari suatu benda, tetapi ia hanya bermaksud memberikan jaminan belaka bagi pelunasan sebuah hutang dengan lebih dahulukan”.

Sifat hipotik adalah *accessoir*, *zaaksegefolg*, hipotik lebih didahulukan pemenuhannya dari piutang yang lain berdasarkan pasal 1133-1134 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Objeknya adalah benda-benda tetap. Diantaranya objek hipotik adalah berdasarkan pasal 509 KUHP, pasal 314 KUHD ayat 4, dan UU No. 21 tahun 1992 tentang pelayaran, selain itu masih ada UU No.15 tahun 1992 tentang penerbangan.

Pengertian kapal menurut Undang-undang pelayaran No.21/1992 Tentang Pelayaran menggunakan definisi “kapal adalah kendaraan air dari sejenis apapun termasuk kendaraan yang berdaya dukung dinamis, kendaraan dibawah air, alat apung dan bangunan air yang tetap dan terapung”. Mengenai halnya kapal laut, pasal 310 WVK memberikan definisi antara lain: “kapal laut adalah kapal yang dipergunakan untuk pelayaran di lautan atau yang dimaksudkan untuk itu”. Dari ketentuan pasal 314 ayat (1) untuk kapal diatas 20M2 dapat didaftarkan,

menimbulkan permasalahan karena dengan demikian pendaftaran kapal di bawah 20M2 tidak dimungkinkan sebagaimana diatur dalam ordonansi pendaftaran kapal dan Balik Nama Kapal 1933. Sedangkan tujuan pendaftaran kapal diperlukan untuk memperoleh surat kebangsaan kapal dan hanya kapal yang telah terdaftar dapat diadakan hipotik. Dalam hukum perdata, ada kebendaan yang bersifat memberi kenikmatan (*zakelijk genotsrecht*) dan hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan (*zakelij zekerheidrecht*). Hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan itu senantiasa tertuju kepada orang lain, baik benda bergerak dan benda bergerak. Jika benda jaminan tertuju pada benda tak bergerak, maka jaminan kebendaan tersebut berupa "*hypothek*", jika benda jaminan itu tertuju pada benda bergerak, maka hak kebendaan tersebut berupa "gadai" atau fiducia. Hak hipotik dalam BW diatur dalam Buku II Titel 21 pasal 1162-1232, dengan undang-undang No.5 Tahun 1960 telah mencabut Buku II BW dengan pengecualian Titel 21 dari Buku II BW tentang Hipotik. Berdasarkan pasal 57 Undang-undang No.5 tahun 1960 sebagai aturan peralihan mengatur bahwa selama Undang-undang hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka ketentuan hipotik yang diatur dalam Buku II Titel 21 tetap berlaku yang dimaksud dengan "hypothek" diatur dalam BW 1162 : "Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda tidak bergerak untuk mengambil penggantian dari padanya bagi suatu pelunasan suatu peruntungan".

Dengan demikian hipotik adalah hak untuk menjamin pembayaran hutang. Hak hipotik hanya berisi hak untuk pelunasan hutang saja (*verhaalsrecht*) dan tidak mengandung hak untuk menguasai/memiliki benda itu vide pasal 1178 BW alinea 1. Namun diberi hak memperjanjikan menjual atas kekuatan sendiri bendanya manakala Debitur wanprestasi vide pasal 1178 alinea 2.

Hipotik kapal laut adalah hak kebendaan atas kapal yang di bukukan atau didaftarkan (Biasanya dengan isi kotor diatas 20 M3) diberikan dengan akte otentik, guna menjamin tagihan hutang.

Dasar hukum Hipotik kapal laut terdiri dari :

Pasal 1162 sampai dengan 1232 KUHPerdara

1. Ketentuan-ketentuan umum (Pasal 1162 s.d 1178 KUHPerdara
2. Pendaftaran hipotik dan bentuk pendaftaran Pasal 1179 s.d Pasal 1194 KUHPerdara
3. Pencoretan pendaftaran pasal 1195 s.d 1197 KUHPerdara
4. Akibat hipotik pada pihak ketiga yang menguasai barang yang dibebani pasal 1198 s.d 1208 KUHPerdara
5. Hapusnya Hipotik pasal 1209 s.d 1220 KUHPerdara

Objek hipotik kapal laut menurut Pasal 1164 KUH perdata mengatakan bahwa yang dapat dibebani dengan hipotik ialah:

- a . Benda-benda tak bergerak yang dapat dipindah tangankan beserta segala perlengkapannya.
- b . hak pakai hasil atas benda-benda tersebut beserta segala perlengkapannya
- c . Hak numpang karang dan hak guna usaha
- d . Bunga tanah baik yang harus dibayar dengan uang maupun yang harusdibayar dengan hasil dengan hasil tanah dalam wujudnya.

Pasal 1167 KUH perdata menyebutkan pula bahwa benda bergerak tidakdapat dibebani dengan hipotik. Maksudnya adalah sebagai berikut:

- 1 . Benda tetap karena sifatnya (pasal 506 KUH Perdata)
- 2 . Benda tetap karena peruntukan (pasal 507 KUH Perdata)
- 3 . Benda tetap karena UU (pasal 508 KUH Perdata)

Perbedaan gadai dengan hipotik :

- a. Gadai harus disertai dengan pernyataan kekuasaan atas barang yang digadaikan, sedangkan hipotik tidak.
- b. Gadai hapus jika barang yang digadaikan berpindah tangan keorang lain, sedangkan hipotik tidak, tetapi tetap mengikuti bendanya walaupun bendanya di pindahtanggankan keorang lain
- c. Satu barang tidak pernah dibebani lebih dari satu gadai walaupun tidak dilarang, tetapi beberapa hipotik yang bersama-sama dibebankan diatas satu benda adalah sudah merupakan keadaan biasa
- d. Adanya gadai dapat dibuktikan dengan segala macam pembuktian yang dapat dipakai untuk membuktikan perjanjian pokok sedangkan adanya perjanjian hipotik dibuktikan dengan akta otentik.

c. Fidusia

Pengertian fidusia ada dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Pasal 1 Ayat (1): Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan benda.

Pengertian jaminan fidusia ada dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (UUJF) Pasal 1 Ayat (2) adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Sebelum adanya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Jaminan Fidusia di satu sisi memberi kemudahan bagi debitur (pemberi fidusia) karena tetap menguasai dan dapat menggunakan benda yang dijaminan tetapi di sisi yang lain kreditur (pemegang fidusia) kurang terjamin kepentingannya hal ini karena fidusia tidak

didaftarkan. Adanya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 maka fidusia harus didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia.

Subekti mengatakan bahwa dalam fidusia terkandung kata “*fides*” berarti kepercayaan, pihak berutang percaya bahwa pihak berpiutang memiliki barangnya itu hanya untuk jaminan. Dalam bukunya yang lain Subekti menjelaskan arti kata “*fiduciair*” adalah kepercayaan yang diberikan secara bertimbang balik oleh satu pihak kepada yang lain, bahwa apa yang keluar ditampakkan sebagai pemindahan milik, sebenarnya hanya suatu jaminan saja untuk suatu utang⁸.

Fidusia adalah lembaga yang berasal dari system hukum perdata berat, yang eksistensi dan perkembangannya selalu dikaitkan dengan sistem *civil law*. Istilah *civil law* berasal dari kata Latin “*jus civile*”, yang diperlakukan kepada masyarakat Romawi. Mengenai istilah fidusia ini, Mahadi menjelaskan bahwa kata “fidusia” berasal dari bahasa Latin. Kata tersebut merupakan kata benda artinya kepercayaan terhadap sesuatu, pengharapan yang besar. Selain itu, terdapat kata “*fido*” merupakan kata kerja yang berarti mempercayai seseorang atau sesuatu.

Pada dasarnya Fidusia adalah suatu perjanjian *accessoir* antara debitur dan kreditur yang isinya pernyataan penyerahan hak milik secara kepercayaan atas benda-benda bergerak milik debitur kepada kreditur namun benda-benda tersebut masih tetap dikuasai oleh debitur sebagai peminjam pakai dan bertujuan hanya untuk jaminan atas pembayaran kembali uang pinjaman. Untuk penyerahannya dilakukan secara *constitutum possessorium* (*verklaring van houderschap*) artinya, penyerahan dengan melanjutkan penguasaan atas benda-benda yang bersangkutan karena benda-benda tersebut memang masih berada di tangan debitur.

Oleh karena itu Fidusia disebut juga dengan antara lain “*bezitloos pand*” yaitu pand tanpa bezit sebab yang menguasai bendanya tetap debitur namun tidak sebagai eigenaar juga tidak sebagai bezitter tetapi hanya sebagai *houder / detentor*

⁸ Subekti, loc.cit.

saja dalam jangka waktu tertentu. Istilah-istilah lain yang digunakan antara lain menurut Asser van Oven adalah "*zekerheid eigendom*" atau hak milik sebagai jaminan. Sedangkan Bloom menyebutnya "*bezitloos zekerheidsrecht*" atau hak jaminan tanpa penguasaan. Kahrel menamakannya "*veruimd pandbegrib*" atau pengertian gadai yang diperluas. Dan A Veenhoven memberinya istilah "*eigendom-overdracht tot zekerheid*" artinya penyerahan hak milik sebagai jaminan⁹.

Dengan demikian jika disimak dalam perjanjian dengan jaminan fidusia ini dalam suatu momentum telah terjadi suatu perjanjian dengan dua perbuatan sekaligus yaitu di satu pihak debitur menyerahkan hak milik atas benda-bendanya secara kepercayaan kepada kreditur artinya benda-benda tersebut secara fisik tidak diserahkan tetapi hanya hak miliknya saja. Di lain pihak pada saat yang sama kreditur selaku pemilik baru benda-benda itu meminjamkannya benda-benda yang bersangkutan secara kepercayaan kepada debitur untuk dipakai / digunakan oleh debitur tanpa kreditur harus menyerahkannya karena memang masih dalam penguasaan debitur.

Salah satu unsur yudiris dalam sistem hukum jaminan adalah asas hukum. Hal ini menunjukkan betapa pentingnya asas hukum dalam suatu undang-undang. Sebelum menguraikan lebih lanjut mengenai asas-asas jaminan fidusia, perlu dijelaskan istilah asas merupakan terjemahan dari bahasa latin "*principium*", bahasa inggris "*principle*" dan bahasa belanda "*beginsel*", yang artinya dasar yaitu suatu yang menjadi tumpuan berfikir atau berpendapat. Kata "*principle*" atau asas adalah sesuatu yang dapat dijadikan sebagai alas, sebagai dasar, sebagai tumpuan, sebagai tempat untuk menyandarkan, untuk mengembalikan sesuatu hal, yang hendak dijelaskan.

⁹ Mariam darus badruzaman , Bab-Bab Tentang Creditverband, Gadai & Fidusia (Bandung Alumni, 1987) Hlm 58

Asas-asas hukum jaminan fidusia yang terdapat dalam Undang-Undang nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, adalah:

- a. Asas bahwa kreditur penerima fidusia berkedudukan sebagai kreditur yang diutamakan dari kreditur lainnya. Asas ini terdapat dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
- b. Asas bahwa jaminan fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi objek jaminan fidusia dalam tangan siapapun benda tersebut berada.
- c. Asas bahwa jaminan fidusia merupakan perjanjian ikutan yang lazim disebut asas asesoritas. Asas ini mengandung arti bahwa keberadaan jaminan fidusia ditentukan oleh perjanjian lain yakni perjanjian utama atau perjanjian principal Perjanjian utama bagi jaminan fidusia adalah perjanjian utang piutang yang melahirkan hutang yang dijaminan dengan jaminan fidusia.
- d. Asas bahwa jaminan fidusia dapat diletakan atas hutang yang baru akan ada (kontinjen). Dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia ditentukan bahwa objek jaminan fidusia dapat dibebankan kepada hutang yang telah ada dan yang akan ada.
- e. Asas bahwa jaminan fidusia dapat dibebankan terhadap beban yang akan ada.
- f. Asas bahwa jaminan fidusia dapat dibebankan terhadap bangunan/rumah yang terdapat di atas tanah milik orang lain. Dalam ilmu hukum asas ini disebut dengan asas pemisahan horizontal.
- g. Asas bahwa jaminan fidusia berisikan uraian secara detail terhadap subyek dan obyek jaminan fidusia. Subyek dan obyek jaminan fidusia yang dimaksudkan adalah identitas para pihak yakni pemberi dan penerima jaminan fidusia sedangkan obyek jaminan fidusia yang dimaksudkan adalah data perjanjian pokok yang dijaminan fidusia,

uraian mengenai benda jaminan fidusia, nilai penjaminan dan nilai benda yang menjadi obyek jaminan.

- h. Asas bahwa jaminan fidusia harus orang yang memiliki kewenangan hukum atas obyek jaminan fidusia. Kewenangan hukum tersebut harus sudah ada pada saat jaminan fidusia di daftarkan ke kantor fidusia.
- i. Asas bahwa jaminan fidusia harus didaftarkan ke kantor pendaftaran fidusia. Dalam ilmu hukum disebut asas publikasi
- j. Asas bahwa benda yang dijadikan objek jaminan fidusia tidak dapat dimiliki oleh kreditur penerima jaminan fidusia sekalipun hal itu diperjanjikan.
- k. Asas bahwa jaminan fidusia memberikan hak prioritas kepada kreditur penerima fidusia yang terlebih dahulu mendaftarkan ke kantor fidusia daripada kreditur yang mendaftarkan kemudian.
- l. Asas bahwa pemberi jaminan fidusia yang tepat menguasai benda jaminan harus mempunyai itikad baik. Asas itikad baik di sini memiliki arti subjektif sebagai kejujuran bukan arti objektif sebagai kepatutan seperti dalam hukum perjanjian.
- m. Asas bahwa jaminan fidusia mudah dieksekusi

Dari asas-asas tersebut diatas, terdapat tiga asas yang penting menguasai hukum perjanjian yakni asas yang menentukan saat lahirnya perjanjian, asas yang berkenaan dengan isi perjanjian dan asas yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian.

Secara teoritis ketiga asas ini harus dipisahkan, tetapi saling berkaitan erat satu dengan lainnya. Hal-hal yang telah disepakati oleh para pihak pada awal perjanjian dan dinyatakan dalam substansi perjanjian harus dilaksanakan dan mengikat bagi para pihak sebagai undang-undang. Perjanjian jaminan fidusia adalah bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian kredit telah ditentukan hal-hal yang disepakati oleh debitur dan kreditur, antara lain debitur memberikan

jaminan fidusia. Kesepakatan tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Apabila debitur wanprestasi, kreditur dapat melaksanakan haknya sesuai dengan isi perjanjian. Pelaksanaan perjanjian tersebut adalah perwujudan asas dari asas kekuatan mengikat perjanjian jaminan fidusia.

Menurut sejarah hukum jaminan fidusia dan pendapat para ahli hukum antara lain Pitlo dan A.Veenhoven bahwa pada prinsipnya semua benda baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang dapat diserahkan hak miliknya secara kepercayaan sebagai jaminan hutang melalui lembaga fidusia. Namun, karena benda tidak bergerak sudah ada jaminannya tersendiri yaitu hipotik atau hak tanggungan, hal tersebut tidak dimungkinkan dijaminan melalui lembaga fidusia. Secara teoretis, pandangan tersebut sampai saat ini masih relevan serta mendapat dukungan dari Mahkamah Agung dan hukum positif. Ada alasan untuk memperkuat pendapat tersebut yakni:

- a. Pertama, setiap benda tanah dan bukan tanah karena sifatnya bergerak atau tidak bergerak yang secara yuridis dapat diserahkan kepemilikannya kepada orang lain dapat juga diserahkan sebagai jaminan hutang melalui jaminan fidusia. Jadi, yang ditekankan disini adalah segi karakter penyerahan benda itu.
- b. Kedua, karena tanah sudah mendapat pengaturan hak jaminannya lewat lembaga hak tanggungan, lembaga jaminan fidusia tidak dimungkinkan untuk itu. Pengikatan tanah sebagai objek tanggungan memiliki pembatasan yaitu tanah-tanah yang sudah memiliki bukti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak guna pakai. Terhadap tanah yang belum bersertifikat atau belum terdaftar, oleh pembentuk undang-undang dilakukan dengan surat kuasa memasang hak tanggungan.
- c. Ketiga, putusan Mahkamah Agung No. 3216/K/Perd/1984 tanggal 28 Juli 1986 telah menetapkan bahwa tanah berikut rumah yang ada di atasnya yang belum jelas status haknya dapat difidusiakan. Yang

menjadi pertanyaan, mengapa putusan Mahkamah Agung tersebut tidak diambil alih oleh pembentukan UUHT untuk dijadikan sebagai norma hukum. Bukankah peranan Mahkamah Agung memiliki arti yang penting dalam pembentukan norma hukum yang bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum. Asas hukum mengatakan bahwa Res judicata pro veritate habetur artinya, putusan hakim harus dianggap benar. Disini terlihat adanya kontradiksi hukum antara putusan Mahkamah Agung dengan pembentukan undang-undang.

- d. Keempat, undang-undang jaminan fidusia menyebutkan dengan tegas bahwa bangunan yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah termasuk objek jaminan fidusia.

Fidusia pada hakekatnya adalah penyerahan hak milik dengan perjanjian “hanya untuk menjamin atas pembayaran kembali uang pinjaman”. Berdasarkan uraian serta penjelasan tersebut di atas, tidak dengan jelas disebutkan penyerahan hak atas benda macam apa dan penyerahan hak milik benda yang bagaimana. Sehingga dapat disimpulkan bahwa benda yang Subyek fidusia (pemberi fidusia) yaitu perseorangan atau korporasi ada dalam Pasal 1 Ayat (5) UUJF. Obyek jaminan fidusia ada dalam UUJF Pasal 1 Ayat (2) seperti telah disebutkan Sedangkan subyek fidusia sebagai penerima fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi yang mempunyai piutang diatur dalam Pasal 1 Ayat 6) UUJF.

Sifat Jaminan fidusia :

- a. Perjanjian jaminan fidusia merupakan perjanjian *accessoir* atau perjanjian tambahan/perjanjian ikutan. Akta jaminan dibuat oleh Notaris.
- b. Selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*).
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.

- d. Apabila debitur wanprestasi maka dalam melaksanakan eksekusi dapat dengan lembaga *parate executie* .
- e. Dalam jaminan fidusia memuat hak mendahulu disebut juga hak preference artinya penerima fidusia memiliki hak yang didahulukan terhadap kreditur lain dalam pelunasan piutangnya diatur dalam UUJF Pasal 27.

Perbedaan Fidusia dengan Jaminan Fidusia adalah Fidusia merupakan proses pengalihan hak kepemilikan sedangkan jaminan fidusia adalah jaminan yang diberikan dalam bentuk fidusia.

Hapusnya Jaminan Fidusia :

Dalam UUJF Pasal 25 ditentukan tentang hapusnya fidusia sebagai berikut:

- a. Hapusnya hutang yang dijamin dengan fidusia.
- b. Pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia.
- c. Musnahnya benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Selain dilihat dari proses terjadinya suatu jaminan, maka Jaminan juga dapat dilihat dari sifatnya yaitu jaminan umum dan jaminan khusus. Pasal 1311 Kitab Undang-Undang hukum Perdata mencerminkan suatu jaminan umum. Sedangkan pasal 1132 Kitab Undang-Undang hukum Perdata yang menegaskan persamaan kedudukan para kreditur, juga memungkinkan diadakannya suatu jaminan khusus apabila diantara para kreditur ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan dan hal ini dapat terjadi karena ketentuan Undang-Undang maupun karena diperjanjikan.

1. Jaminan Umum

Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak

bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”¹⁰ sedangkan pasal 1132 Kitab Undang-Undang hukum Perdata menyatakan bahwa “kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.¹¹

Dari definisi-defini tersebut dapat disimpulkan bahwa jaminan umum adalah jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta kekayaan debitur. Hal ini berarti benda jaminan tidak diperuntukkan bagi kreditur tertentu dan dari hasil penjualannya dibagi antara para kreditur seimbang dengan utang-piutangnya masing-masing. Jadi jika terdapat lebih dari satu kreditur dan hasil penjualan harta benda debitur cukup untuk menutupi hutang-hutangnya kepada kreditur, maka mana yang harus didahulukan dalam pembayarannya diantara kreditur tidaklah penting karena walaupun semua kreditur sama atau seimbang (*concurrent*) kedudukannya, masing-masing akan mendapatkan bagiannya sesuai dengan utang-piutangnya.

Ada beberapa kreditur, baru menimbulkan masalah jika penjualan harta kekayaan debitur tidak mencukupi untuk melunasi hutang-hutangnya. Dalam hal ini akan tampak betapa pentingnya menjadi kreditur yang *Preferent* yaitu kreditur yang harus didahulukan dalam pembayarannya diantara kreditur-kreditur lainnya jika debitur melakukan wanprestasi. Karena jaminan umum

¹⁰ Kitab Undang Undang Hukum Perdata [burgerlijk wetboek], diterjemahkan oleh R.Soebekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 8, (Jakarta:Pradnya Paramita, 1976), Pasal 1131

¹¹ Ibid. Pasal 1132

menyangkut seluruh harta benda debitur maka ketentuan pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat menimbulkan dua kemungkinan yaitu:

- a. Kebendaan tersebut sudah cukup memberikan jaminan kepada kreditur jika kekayaan debitur paling sedikit (minimal) sama ataupun melebihi jumlah hutang-hutangnya artinya hasil bersih penjualan harta kekayaan debitur dapat menutupi atau memenuhi seluruh hutang-hutangnya, sehingga semua kreditur akan menerima pelunasan piutang masing-masing karena pada prinsipnya semua kekayaan debitur dapat dijadikan pelunasan hutang.
- b. harta benda debitur tidak cukup memberikan jaminan kepada kreditur dalam hal nilai kekayaan debitur itu kurang dari jumlah hutang-hutangnya atau apabila pasivanya melebihi aktivasinya. Hal ini dapat terjadi karena harta kekayaan mejadi berkurang nilainya atau apabila harta kekayaan debitur dijual kepada pihak ketiga sementara hutang-hutangnya belum dibayar lunas.¹²Dapat juga terjadi ada lebih dari seorang kreditur melaksanakan eksekusi, sementara nilai kekayaan debitur hanya cukup untuk menutupi satu piutang kreditur. Jika hanya cukup untuk menutupi satu piutang kreditur saja, maka ia dapat melaksanakan eksekusi atas kekayaan debitur secara bertahap sampai piutangnya terlunasi semuanya atau sampai harta benda debitur habis terjual Perbuatan debitur yang menjual harta bendanya kepada pihak ketiga tentu saja sangat merugikan para kreditur, hal ini antara lain disebabkan hak menagih para kreditur tidak mengikuti harta benda yang bersangkutan. Karena itu jaminan umum kurang memberi rasa aman disamping kurang menjamin pemberian kredit oleh pihak pemberi kredit karena disatu pihak jika ada beberapa kreditur maka kedudukan mereka adalah konkuren, di lain pihak debitur dapat melakukan tindakan yang merugikan kreditur. Itulah sebabnya dalam praktek perbankan, jaminan umum tidak memberi kepuasan pada pihak

¹² Frieda Husni Hasbullah, Hukum Kebendaan Perdata 'Hak-hak yang Memberi Jaminan'.(Jakarta : Indo. Hil-Co.2002). Hal.8.

kreditur. Kreditur baru merasa aman jika ada benda-benda tertentu yang ditunjuki secara khusus sebagai jaminan piutangnya.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa jaminan umum mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :¹³

- a. para kreditur mempunyai kedudukan sama atau seimbang, artinya tidak ada yang lebih didahulukan dalam pemenuhan piutangnya dan disebut sebagai kreditur yang konkuren.
- b. Ditinjau dari sudut haknya, para kreditur konkuren mempunyai hak yang bersifat perorangan, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu.
- c. Jaminan umum timbul karena Undang-undang, artinya antara para pihak tidak diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan demikian para kreditur konkuren secara bersama-sama memperoleh jaminan umum berdasarkan undang-undang.

2. Jaminan Khusus

Untuk mengatasi kelemahan-kelemahan yang ada pada jaminan umum, undang-undang memungkinkan diadakannya jaminan khusus. Hal ini tersirat dari Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam kalimat "...kecuali di antara para kreditur ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan". Dengan demikian Pasal 1132 mempunyai sifat yang mengatur / mengisi / melengkapi (*aanvullendrecht*) karena para pihak diberi kesempatan untuk membuat perjanjian yang menyimpang. Dengan kata lain ada kreditur yang diberikan kedudukan yang lebih didahulukan dalam pelunasan hutangnya dibandingkan kreditur-kreditur lainnya. Kemudian pasal 1133 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata memberikan pernyataan yang lebih

¹³ Ibid., hal.10.

tegas lagi, yaitu “hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik. Oleh karena itu alasan untuk didahulukan dapat terjadi karena ketentuan Undang-undang, dapat juga terjadi karena diperjanjikan antara debitur dan kreditur. Berdasarkan ketentuan undang-undang misalnya, yang diatur dalam pasal 1134 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang hutang-piutang yang didahulukan (*bevoorrechte schulden*) yaitu *Privilege*, sedangkan yang terjadi karena perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara:

- a. Kreditur dapat meminta benda-benda tertentu milik debitur untuk dijadikan sebagai jaminan hutang; atau
- b. Kreditur meminta bantuan pihak ketiga untuk menggantikan kedudukan debitur membayar hutang-hutang debitur kepada kreditur apabila debitur lalai membayar hutangnya atau wanprestasi.

Menjamin dengan cara jaminan khusus tersebut di atas maka dikenal jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan dapat dilakukan melalui gadai, fidusia, hipotik dan hak tanggungan, sedangkan jaminan perorangan dapat dilakukan melalui perjanjian penanggungan misalnya *borgtocht*, garansi dan lain-lain.

1. Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan (*Persoonlijke Zekerheidsrechten/Personal Guaranty*) Menurut Subekti, jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang atau kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang atau debitur.¹⁴ Dengan demikian jaminan perorangan merupakan jaminan yang menimbulkan

¹⁴ Subekti, jaminan-jaminan *untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1989) Hal 15.

hubungan langsung dengan orang tertentu atau pihak ketiga artinya tidak memberikan hak untuk didahulukan pada benda-benda tertentu, karena harta kekayaan pihak ketiga tersebut hanyalah merupakan jaminan bagi terselenggaranya suatu perikatan seperti *borgtocht*. Penanggung menurut Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah : “ Suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berhutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berhutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.”¹⁵

Selanjutnya Pasal 1822 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan :

- a. Seorang penanggung tidak dapat mengikatkan diri untuk lebih, maupun dengan syarat-syarat yang lebih berat, dari pada perikatan si berhutang.
- b. Adapun penanggung boleh diadakan untuk hanya sebagian saja dari utangnya, atau dengan syarat-syarat yang kurang. Jika penanggungan diadakan untuk lebih dari utangnya, atau dengan syarat-syarat yang lebih berat, maka perikatan itu tidak sama sekali batal, melainkan ia adalah hanya untuk apa yang diliput oleh perikatan pokoknya.

Dengan demikian untuk jumlah yang kurang, maka perikatan dapat dilangsungkan; sedangkan apabila lebih besar dari jumlah yang ditentukan maka tidak mengakibatkan batalnya perikatan karena perikatan itu tetap sah, hanya saja terbatas pada jumlah yang telah disyaratkan dalam perikatan pokok. Jika debitur wanprestasi, maka kewajiban memenuhi prestasi dari si penanggung dicantumkan dalam perjanjian tambahannya (perjanjian *accessoir*) bukan dalam perjanjian pokok sebab tujuan, artinya adanya penanggungan tergantung pada perjanjian pokoknya.

¹⁵ *Kitab Undang Undang Hukum perdata* [burgerlijk wetboek], diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 8, (Jakarta:Pradnya Paramita, 1976), Pasal 1820

Pada dasarnya perjanjian penanggungan adalah perjanjian yang bersifat *accessoir*, jadi apabila perjanjian pokoknya batal maka perjanjian penanggungan juga batal. Tetapi terhadap sifat *accessoir* ini Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memungkinkan adanya pengecualian. Hal ini tercantum dalam Pasal 1821 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan :

- a. Tiada penanggungan jika tidak ada suatu perikatan pokok yang sah.
- b. Namun dapatlah seorang memajukan diri sebagai penanggung untuk suatu perikatan, biarpun perikatan itu dapat dibatalkan dengan suatu tangkisan yang hanya mengenai dirinya pribadi si berhutang, misalnya dalam hal kebelumdewasaan.

Dengan demikian perjanjian penanggungan tersebut akan tetap sah meskipun perjanjian pokoknya dibatalkan sebagai akibat dilaksanakan oleh seorang yang belum dewasa. Sifat lain dari perjanjian penanggungan ditinjau dari sudut cara pemenuhannya adalah bersifat *subsider* karena menurut pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pihak ketiga (penanggung) mengikatkan diri untuk memenuhi hutang debitur jika debitur yang bersangkutan tidak memenuhi kewajibannya. Demikian juga perjanjian penanggungan berbentuk bebas artinya dapat dilakukan secara lisan, tertulis atau dituangkan dalam bentuk akta dan biasanya bersifat *sepihak* karena lebih ditekankan pada kewajiban si penanggung. Hal ini berarti tidak tertutup kemungkinan pihak kreditur menjanjikan suatu prestasi sehingga datang dari kedua belah pihak

Kemudian berdasarkan pasal 1823 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata seseorang dapat menjadi penanggung tanpa melalui permintaan orang yang ditanggungnya (debitur) bahkan diluar pengetahuan debitur tersebut. Juga diperbolehkan menjadi penanggung tidak saja untuk berhutang utama tetapi juga untuk seorang penanggung si berhutang utama tersebut. Penanggung demikian dalam praktek disebut *sub-penanggung* (*sub-guarantor*). Penanggungan utama

harus dinyatakan dengan pernyataan yang tegas tidak boleh dipersangkakan serta tidak diperbolehkan untuk memperluas penanggungan hingga melebihi ketentuan-ketentuan yang menjadi syarat sewaktu mengadakannya, demikian menurut ketentuan pasal 1824 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Maksud diadakan pernyataan yang tegas bukanlah berarti harus diadakan secara tertulis, dapat diadakan secara lisan namun hal ini dapat mempersulit kreditur untuk membuktikan sampai dimana kesanggupan si penanggung tersebut. Selain itu pernyataan tegas dapat melindungi si penanggung yang bersangkutan, karena dia tidak dapat diminta pertanggung jawaban atas hal-hal lain, selain apa yang sudah diperjanjikan secara tegas itu.

Disamping perjanjian penanggungan (*borgtocht*), contoh lain dari jaminan perorangan adalah perjanjian garansi. Perjanjian garansi tercantum dalam pasal 1316 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “ Meskipun demikian adalah diperbolehkan untuk menanggung atau menjamin seorang pihak ketiga, dengan menjanjikan bahwa orang ini akan berbuat sesuatu dengan tidak mengurangi tuntutan pembayaran ganti rugi terhadap siapa yang telah menanggung pihak ketiga itu atau yang telah berjanji, untuk menyuruh pihak ketiga tersebut menguatkan sesuatu, jika pihak ini menolak memenuhi perikatannya.¹⁶

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri jaminan perorangan adalah:

- a. Mempunyai hubungan langsung dengan orang tertentu.
- b. Hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu.
- c. Seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan pelunasan hutang misalnya *borgtocht*.

¹⁶ *Kitab Undang Undang Hukum perdata* [burgerlijk wetboek], diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 8, (Jakarta:Pradnya Paramita, 1976), Pasal 1316

- d. Menimbulkan hak perseorangan yang mengandung asas kesamaan atau keseimbangan (*konkuren*) artinya tidak membedakan mana piutang yang terjadi lebih dahulu dan mana piutang yang terjadi kemudian. Dengan demikian tidak mengindahkan urutan terjadinya karena semua kreditur mempunyai yang kedudukan sama terhadap harta kekayaan debitur.
- e. Jika suatu saat terjadi kepailitan, maka hasil penjualan dari benda-benda jaminan dibagi di antara para kreditur seimbang dengan besarnya piutang masing-masing (pasal 1136 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

2. Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan kepada kreditur atas suatu kebendaan milik debitur hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi. Benda milik debitur yang dijaminakan dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Untuk benda bergerak dapat dijaminakan dengan gadai (*pand*) dan fidusia, sedangkan untuk benda tidak bergerak, setelah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan dengan hipotik atas kapal laut dengan bobot 20 M3 ke atas dan pesawat terbang serta helikopter. Sedangkan untuk tanah beserta benda- bendayang berkaitan dengan tanah dapat dibebankan dengan hak tanggungan. Jika debitur melakukan wanprestasi maka dalam jaminan kebendaan kreditur mempunyai hak didahulukan (*preferent*) dalam pemenuhan piutangnya di antara kreditur-kreditur lainnya dari hasil penjualan harta benda milik debitur.

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri yang berbeda dari jaminan perorangan. Ciri-ciri yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- a. Merupakan hak mutlak (*absolut*) atas suatu benda
- b. Kreditur mempunyai hubungan langsung dengan benda-benda tertentu milik debitur.

- c. Dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh siapapun
- d. Selalu mengikuti bendanya di tangan siapapun benda itu berada (*droit de suite / zaaksgevolg*)
- e. Mengandung asas prioritas, yaitu hak kebendaan yang lebih dulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian (*droit de preference*)
- f. Dapat diperalihkan seperti hipotik
- g. Bersifat perjanjian tambahan (*accessoir*)

2.1.1 Kedudukan dan Manfaat Jaminan

Jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi. Karena keberadaan lembaga ini dapat memberikan manfaat bagi kreditur maupun debitur. Manfaat bagi kreditur ialah :

1. Terwujudnya keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup
2. Memberikan kepastian hukum bagi kreditur.¹⁷

Bagi debitur dengan adanya benda jaminan itu dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya. Keamanan modal adalah dimaksudkan untuk kredit atau modal yang diserahkan oleh kreditur kepada debitur tidak merasa takut atau khawatir tidak dikembalikannya modal tersebut. Memberikan kepastian hukum dan memberikan kepastian bagi pihak kreditur maupun debitur. Kepastian bagi kreditur adalah kepastian untuk menerima pengembalian pokok kredit dan bunga dari debitur. Sedangkan bagi debitur adalah kepastian untuk mengembalikan pokok kredit dan bunga yang ditentukan.

¹⁷ Geraldine Andrews dan Richard dalam Moh. Isnaini,1996:14; Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, 19980:2

Di samping itu, bagi debitur adalah adanya kepastian berusaha. Karena dengan modal yang dimilikinya dapat mengembangkan bisnisnya lebih lanjut. Apabila debitur tidak mampu dapat mengembalikan pokok kredit dan bunga, bank atau pemilik modal dapat melakukan eksekusi terhadap benda jaminan. Nilai benda jaminan biasanya pada saat dilakukan taksiran nilainya lebih tinggi jika dibandingkan pokok dan bunga yang tertunggak. Pada dasarnya perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi dua (2) macam, yaitu :

1. Perjanjian pokok yaitu perjanjian yang melahirkan utang piutang antara debitur dan kreditur, perjanjian pokok merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan nonbank.
2. Perjanjian aksesoir; Perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Misal perjanjian aksesoir ini adalah perjanjian pembebanan jaminan, seperti perjanjian gadai, tanggungan, dan fidusia.

Perjanjian jaminan dapat berbentuk lisan amupun tertulis. biasanya kehidupan masyarakat pedesaan dilakukan perjanjian dalam bentuk lisan. Salah satu anggota masyarakat yang kurang mampu membutuhkan pinjaman uang kepada salah seorang masyarakat yang tingkat ekonominya lebih tinggi.

Pinjaman seperti ini biasanya dilakukan cukup secara lisan. Misalnya, A ingin mendapatkan pinjaman dari B, maka A cukup menyerahkan surat tanahnya kepada B. Setelah surat tanah diserahkan, maka uang pinjaman diserahkan oleh B kepada A. Sejak terjadinya konsensus di antara kedua belah pihak itulah saat terjadinya perjanjian pembebanan jaminan. Sedangkan perjanjian pembebanan jaminan dalam bentuk tertulis, biasanya dilakukan dalam dunia perbankan, lembaga keuangan nonbank maupun oleh lembaga pegadaian. Perjanjian pembebanan ini dilakukan dalam bentuk akta di bawah tangan dan atau autentik. Biasanya perjanjian pembebanan jaminan dengan

menggunakan akta di bawah tangan dilakukan pada lembaga Pegadaian. Bentuk, isi dan syarat-syaratnya telah ditentukan oleh Perum Pegadaian secara sepihak, sedangkan nasabah tinggal menyetujui isi dari perjanjian tersebut.

Hal-hal yang kosong dalam Surat Bukti Kredit (SBK), meliputi nama, alamat, barang jaminan, jumlah taksiran, jumlah pinjaman, tanggal kredit dan tanggal jatuh tempo. Sedangkan untuk perjanjian pembebanan jaminan dengan akta autentik dilakukan di muka dan dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu. Mengenai akta autentik diatur dalam Pasal 165 HIR, yang bersamaan bunyinya dengan Pasal 285 Rbg, yang berbunyi : “Akta Autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dari mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu” Pejabat yang berwenang untuk membuat akta jaminan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Menteri Agraria dan biasanya membuat perjanjian pembebanan pada jaminan atas hak tanggungan. Sedangkan perjanjian pembebanan dengan menggunakan akta autentik dapat dilakukan pembebanan jaminan fidusia dan jaminan hipotek atas kapal laut atau pesawat udara yang dilakukan oleh seorang Notaris.

Latar belakang timbulnya apa yang dinamakan jaminan adalah ketika terjadi hubungan pinjam meminjam maka timbul hak dan kewajiban, ketika terjadi wan prestasi maka disinilah timbulnya pemikiran mengenai apa yang dinamakan jaminan. Yang dipelajari dalam suatu hukum jaminan adalah persoalan kredit yang bersangkutan atau berkaitan dengan pihak bank.

Apabila prestasinya bernilai cukup tinggi, suatu perikatan berdasarkan perjanjian pinjam meminjam sebaiknya disertai dengan salah satu bentuk lembaga jaminan penyelesaian utang. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

(KUHPerdara) membedakan 2 (dua) jenis jaminan, yaitu jaminan yang bersifat perorangan dan jaminan yang bersifat kebendaan. Salah satu bentuk perikatan dengan jaminan perorangan dikenal sebagai penanggungan (*borgthocht*), pemberian jaminan kebendaan kepada seorang kreditur tertentu, memberikan suatu kedudukan (*privelege*) istimewa bagi kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya. Fungsi jaminan seperti ini adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan bila mana debitur tidak melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditentukan.

Dalam KUHPerdara, pengaturan mengenai jaminan secara umum terhadap pelunasan hutang dapat kita lihat pada Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara. Pasal 1131 menyatakan : “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk perikatan perseorangan”

Selanjutnya dalam Pasal 1132 KUHPerdara dinyatakan : “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”. Berdasarkan ketentuan kedua Pasal tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa semua kekayaan debitur baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari semua menjadi jaminan atas segala hutangnya, sehingga jika debitur tidak memenuhi kewajibannya atau ingkar janji maka semua kekayaan debitur dapat disita dan dilelang, dari hasil tersebut dibagi-bagi menurut keseimbangan besar kecilnya piutang para kreditur.

Perikatan dengan jaminan kebendaan dapat diadakan melalui pemakaian lembaga jaminan seperti gadai, hipotik, hak tanggungan ataupun *fidusia*. Maksud dari pemberian jaminan dalam suatu perikatan seperti pemberian kredit perbankan yaitu untuk memberikan kepastian kepada kreditur bahwa debitur akan dapat melunasi kewajibannya dari hasil penjualan barang jaminan di mana kewajiban tersebut harus dapat dinilai dengan uang. Adanya pemberian jaminan untuk suatu perjanjian harus diperjanjikan terlebih dahulu secara tegas, oleh karena memberikan suatu barang sebagai jaminan berarti melepaskan sebagian dari kekuasaan barang tersebut.

Mengacu pada jenis pinjaman yang terdiri dari 2 (dua) jenis yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan, maka agunan dapat dikelompokkan sebagai jaminan kebendaan. Dengan adanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, maka Peraturan mengenai pengikatan agunan telah mengalami perubahan yang signifikan.

Dari uraian di atas, maka yang dimaksud dengan jaminan pemberian kredit termasuk dalam pemberian kredit perbankan yaitu keyakinan pihak kreditur (bank) atas kesanggupan pihak debitur untuk melunasi hutang kreditnya sesuai dengan yang diperjanjikan, dan untuk memperoleh jaminan dalam setiap pemberian atau pelepasan kredit, maka bank melakukan penilaian secara seksama terhadap watak, modal, kemampuan agunan dan prospek usaha debitur (*The Five of Credit Analysis*), sehingga kreditur memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kredit yang diberikan.

2.1.2 Asas-asas jaminan

1. Asas Jaminan utang

Undang-undang telah mengatur mengenai hal-hal yang berhubungan dengan jaminan bagi pemberian utang oleh kreditur kepada debitur. Terdapat dua asas umum mengenai jaminan :

- a. Asas yang pertama dapat ditemukan dalam pasal 1131 KUHPerdara, pasal tersebut menentukan bahwa segala harta kekayaan debitur, baik yang berupa benda bergerak maupun benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan atau agunan bagi semua perikatan yang dibuat oleh debitur dengan para krediturnya. Dengan kata lain, pasal 1131 KUHPerdara memberi ketentuan bahwa apabila debitur wanprestasi, maka hasil penjualan atas semua harta kekayaan atas debitur tanpa kecuali, merupakan sumber pelunasan bagi utangnya.
- b. Asas yang kedua terdapat dalam pasal 1132 KUHPerdara, bahwa kekayaan debitur menjadi jaminan atau agunan secara bersama-sama bagi semua pihak yang memberikan utang kepada debitur, sehingga apabila debitur wanprestasi, maka hasil penjualan atas harta kekayaan debitur dibagikan secara proporsional menurut besarnya piutang masing-masing kreditur, kecuali apabila di antara para kreditur tersebut terdapat alasan-alasan yang sah untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain

2. Asas-asas mengenai hak jaminan :

- a. Asas territorial, Menentukan barang jaminan yang ada di Indonesia hanya dapat jaminan utang sejauh perjanjian utang maupun pengikatan hipotik tersebut dibuat di Indonesia.

- b. Asas aksesoir, bahwa suatu perjanjian ada apabila terdapat perjanjian pokoknya, seperti ditegaskan pada pasal 1821 KUHPerdara.
 - c. Asas hak preferensi Bahwa pihak kreditur kepada siapa debitur telah menjamin utangnya pada umumnya mempunyai hak atas jaminan kredit tersebut untuk pelunasan utangnya yang mesti didahulukan dari kreditur lainnya.
 - d. Asas non distribusi. Bahwa suatu hak jaminan tidak dapat dipecah-pecah kepada beberapa orang kreditur.
 - e. Asas publisitas. Bahwa suatu jaminan utang harus dipublikasikan sehingga diketahui umum.
 - f. Asas eksistensi benda. Bahwa suatu hipotik atau hak tanggungan hanya dapat diletakkan pada benda yang benar-benar ada.
 - g. Asas eksistensi perjanjian pokok. Bahwa benda jaminan dapat diikat setelah adanya perjanjian pokok.
 - h. Asas larangan janji benda jaminan dimiliki untuk sendiri Kreditur dilarang untuk memiliki benda jaminan untuk diri sendiri
 - i. Asas formalism, Terdapat tata cara tertentu yang diharuskan oleh undang-undang untuk melakukan suatu perjanjian yaitu keharusan pembuatan akta, keharusan pencatatan, pelaksanaan di depan pejabat tertentu penggunaan instrument tertentu, dan penggunaan kata-kata tertentu.
 - j. Asas mengikuti benda Hak jaminan adalah hak kebendaan sehingga hak jaminan akan selalu ada pada benda tersebut walaupun benda tersebut telah berpindah kepemilikannya
- 3 Asas yang mengatur mengenai jaminan yang timbul berdasarkan perjanjian yaitu gadai, hipotik, hak tanggungan dan fidusia diantaranya adalah :

a. *Asas Publicitiet*

Asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan hak fidusia dan hipotik harus didaftarkan. Kegunaan didaftarkan adalah supaya pihak ketiga tahu bahwa benda tersebut sedang dijamin untuk sebuah hutang atau dalam pembebanan hutang. Asas publicitiet juga berfungsi sebagai pelindung bagi pihak ketiga yang beritikad baik.

b. *Asas specialitiet*

Bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hipotik hanya dapat dibebankan atas persil (satu tanah) atau atas barang2 yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu

c. *Asas tidak dapat dibagi*

Yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotik walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian

d. *Asas inbezittsteling*

Barang jaminan gadai harus berada pada penerima gadai. Asas ini diatur dalam pasal 1152 ayat (2) Kitab Undang-Undang hukum Perdata

e. *Asas Horizontal*

Yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, hak guna bangunan

2.1.3 Sumber hukum jaminan ada ditemukan dalam :

- b. BUKU KE II KUHPerdata, Antara lain tentang gadai dan hipotik
- c. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) Terutama yang berkaitan Hipotik kapal laut
- d. Undang-Undang No 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok agrarian
- e. Undang-Undang No 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah
- f. Undang-undang No 42 tahun 1949 Tentang Fidusia
- g. Undang-undang no 21 Tahun 1992 Tentang pelayaran
- h. Dengan keluarnya atau diundangkan nya UU no 5 tahun 1960 maka dicabutnya BUKU KE II BW kecuali yang tidak dicabut tentang gadai dan hipotik
- i. Dengan keluar nya Undang-Undang 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan maka ketentuan hipotik tentang tanah menjadi tercabut juga Hingga saat ini yang ada dalam BW adalah Gadai dan sebagian hipotik

2.2 Pengertian Jaminan Gadai

Definisi dari Gadai berdasarkan Pasal 1150 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah “suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seseorang berutang atau seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang berpiutang lainnya; dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan

biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan”.¹⁸

Barang bergerak tersebut diserahkan kepadanya oleh seseorang berutang atau seorang lain atas namanya. Perolehan dan penyerahan barang bergerak tersebut adalah dari pihak yang berutang atau debitur ataupun dari pihak ketiga. Penyerahan dapat dilakukan secara nyata ataupun melalui sebuah akta. Memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang berpiutang lainnya. Melalui hak kebendaan berupa gadai ini, pihak yang berpiutang atau kreditur menjadi kreditur konkuren terhadap kreditur-kreditur lainnya dalam hal pelunasan hutang-hutang pihak yang berutang atau debitur. Dengan pengecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan. Walaupun pihak yang berpiutang atau kreditur ini memiliki hak konkuren dibandingkan dengan kreditur yanglainnya, namun terdapat hak lain yang lebih tinggi yaitu hak yang dimiliki oleh balai lelang atas biaya-biaya pelelangan barang bergerak dan biaya pemeliharaan barang bergerak yang digadaikan.

Pelunasan biaya-biaya tersebut harus didahulukan dari pelunasan atau hak-hak yang lain. Dari definisi dan unsur-unsur di atas, gadai merupakan hak kebendaan dan timbul dari suatu perjanjian gadai. Perjanjian gadai ini tidaklah berdiri sendiri melainkan merupakan perjanjian ikutan atau aksesoir dari perjanjian pokoknya. Perjanjian pokok ini biasanya adalah berupa perjanjian hutang piutang antara kreditur dan debitur. Dalam suatu perjanjian hutang piutang, debitur sebagai pihak yang berutang meminjam uang atau barang dari kreditur sebagai pihak yang berpiutang. Agar kreditur memperoleh rasa aman dan terjamin terhadap uang atau barang yang

¹⁸ Burgerlijk Wetboek , diterjemahkan sebagai Kitab Undang-undang Hukum Perdata oleh Prof. R. Subekti, S.H., dan R. Tjitrosudibyo (Jakarta : PT. Pradnya Paramita) cetakan ke 23

dipinjamkan, kreditur mensyaratkan sebuah agunan atau jaminan atas uang atau barang yang dipinjamkan.

Menurut ketentuan Pasal 1150 bahwa pihak yang menggadaikan disebut “pemberi gadai” dan pihak yang menerima gadai disebut “penerima atau pemegang gadai”. Lembaga jaminan Gadai hingga saat ini banyak ditemukan dalam praktek. Kedudukan pemegang gadai jika dibandingkan dengan fidusia, lebih kuat karena benda jaminan berada dalam penguasaan kreditur. Dalam hal ini kreditur selaku pemegang gadai terhindar dari itikad buruk (*the kwader trouw*) dari pemberi gadai, sebab dalam gadai benda jaminan sama sekali tidak boleh dipegang oleh atau dibawah penguasaan pemberi gadai (*inbezitstelling*).”

Selanjutnya, Volmar (1994 : 310), dengan bahasanya sendiri, ia memberikan pengertian gadai adalah :“Sebuah hak atas benda bergerak milik orang lain yang dimaksud tujuannya bukan memberikan kepada orang yang berhak terhadap gadai itu (penerima gadai) nikmat benda tersebut, tetapi hanyalah untuk memberikan kepadanya jaminan tertentu bagi pelunasan suatu hutang”.

Dari perumusan di atas dapat disimpulkan bahwa gadai adalah suatu hak kebendaan yang mempunyai objek berupa benda bergerak yang berwujud dan tidak berwujud yang penyerahannya dilakukan oleh debitur atau orang lain atas nama debitur/pihak ketiga dengan fungsi untuk menjamin pemenuhan piutangkreditur, dimana pemegang gadai mempunyai hak untuk didahulukan (hak preferen) dari kreditur-kreditur lainnya, kecuali ditentukan lain dalam Undang-undang.

2.2.1 Timbulnya Hak Gadai

Untuk terjadinya hak gadai harus memenuhi 2 (dua) unsur mutlak, yaitu :¹⁹

a. Perjanjian

¹⁹ Rachmadi Usman, *Op. cit.*, hal. 122.

Timbulnya hak gadai pertama-tama karena diperjanjikan. Perjanjian tersebut memang dimungkinkan berdasarkan ketentuan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak-hak istimewa, hak gadai dan hak hipotik. Perjanjian tersebut melibatkan dua pihak yaitu pihak yang menggadaikan barangnya dan disebut sebagai pemberi gadai atau debitur dan pihak yang menerima gadai atau kreditur. Jika ada pihak ketiga dan yang bersangkutan memegang benda gadai tersebut atas persetujuan pihak pertama dan pihak kedua maka orang itu dinamakan pihak ketiga pemegang gadai. Mengenai bentuk hubungan hukum perjanjian gadai ini tidak ditentukan, apakah dibuat secara tertulis ataupun cukup dengan lisan saja; tergantung kesepakatan para pihak. Apabila dilakukan secara tertulis, maka dapat dituangkan dalam akta notaris maupun cukup dengan akta bawah tangan saja. Namun yang terpenting, bahwa perjanjian gadai itu dapat dibuktikan adanya.

- b. Penyerahan benda yang digadaikan tersebut dari tangan debitur (pemberi gadai) kepada kreditur (penerima gadai). Dengan kata lain, kebendaan gadainya harus berada dibawah penguasaan kreditur.

2.2.2 Subyek Hukum Gadai

Subyek hukum gadai adalah pihak yang ikut serta dalam membentuk perjanjian gadai, yaitu :²⁰

- a. Pihak yang memberikan jaminan gadai dinamakan pemberi gadai
- b. Pihak yang menerima jaminan gadai, dinamakan penerima gadai (*pandnemer*)

Berhubung kebendaan jaminan berada dalam tangan atau penguasaan kreditur atau pemberi pinjaman, penerima gadai dinamakan juga pemegang gadai. Namun atas kesepakatan bersama antara debitur dan kreditur, barang-barang yang digadaikan

²⁰ *Ibid.*, hal. 116.

berada atau diserahkan kepada pihak ketiga berdasarkan ketentuan dalam pasal 1152 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka pihak ketiga dinamakan pula sebagai pihak ketiga pemegang gadai. Berdasarkan pasal 1156 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan kemungkinan barang yang digadaikan untuk jaminan hutang tidak harus kebendaan bergerak milik, namun bisa juga kebendaan bergerak milik orang lain yang digadaikan. Dengan kata lain, seseorang bisa saja menggadaikan kebendaan bergerak miliknya untuk menjamin hutang orang lain atau seseorang dapat mempunyai hutang dengan jaminan kebendaan bergerak milik orang lain. Bila yang memberikan jaminan debitur sendiri, dinamakan dengan debitur pemberi gadai atau bila yang memberikan jaminan orang lain, maka yang bersangkutan dinamakan dengan pihak ketiga pemberi gadai.²¹ Pada dasarnya pemberi gadai haruslah orang yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap kebendaan bergerak yang digadaikan. Sebaliknya berdasarkan ketentuan pasal 1152 ayat (4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, walaupun yang meletakkan gadai itu orang yang tidak berwenang, namun hal tersebut tidak mengakibatkan perjanjian gadainya menjadi cacat hukum, karenanya dapat dibatalkan atau dituntut pembatalan berdasarkan pasal 1131 KUHperdata²². Dalam pasal 1152 ayat (2) KUHPerdata tetap mengakui sahnya gadai sekalipun pemberi gadai tidak berwenang untuk itu²³. Pemberi gadai bisa perorangan, persekutuan, atau badan hukum yang menyerahkan kebendaan bergerak sebagai jaminan atau agunan bagi pelunasan hutang kepada penerima gadai. Demikian pula penerima gadai, juga bisa perorangan, persekutuan, atau badan hukum yang menerima penyerahan kebendaan bergerak sebagai jaminan atau agunan.²⁴

²¹ *Ibid.*, hal. 90-91

²² Rachmadi Usman., *Op. cit.*, hal. 117

²³ J. Satrio, *Op. cit.*, hal. 104.

²⁴ Rachmadi Usman, *Op. cit.*, hal. 119

2.2.3 Hak dan kewajiban penerima gadai

- 1) Hak penerima gadai
 - a. Menahan barang gadai (hak retensi) selama hutang, bunga dan biaya lain yang mungkin ada, belum dibayar oleh penggadai (pasal 1159 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata)
 - b. Hak didahulukan (*recht van voorrang*) dalam pembayaran baik hutang pokok, bunga dan biaya terhadap tagihan-tagihan lainnya (pasal 1150) hak ini dapat kita lihat perwujudannya dalam hak menjual barang gadai ini oleh kreditur atau penerima gadai
 - c. Hak untuk mendapat ganti rugi adalah bahwa penerima gadai berhak mendapatkan ganti rugi terhadap apa yang telah dikeluarkannya untuk memelihara barang gadai (pasal 1157 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum perdata)
 - d. Hak untuk menjual gadai yang dapat berupa *parate eksekusi* yaitu menjual barang gadai dengan kekuasaan sendiri yaitu wewenang yang diberikan untuk mengambil pelunasan piutang tanpa *exekutoriale titel*, dan dapat juga dengan perantara hakim

Kewajiban penerima gadai

- a. Bertanggungjawab untuk hilang dan merosotnya nilai barang gadai kalau karena kelalaiannya atau dengan kata lain merawat barang jaminan selama dalam kekuasaannya (pasal 1157 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
- b. Berkewajiban untuk melaksanakan pemberitahuan atau somasi kepada penggadai apabila barang akan dijual. Pemberitahuan ini dapat dilakukan secara tertulis, maupun pemberitahuan/ pengumuman secara lisan (pasal 1156 ayat (2) dan (3) Kitab Undang-Undang hukum perdata). Isi dari

pemberitahuan ini adalah apabila pinjaman tidak dilunasi pada tanggal jatuh tempo, maka barangnya akan segera dijual.

- c. Bertanggungjawab terhadap hasil penjualan barang gadai (pasal 1159 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) yang diwujudkan dengan kewajiban kreditur untuk mengembalikan kepada nasabah atau debitur yang wanprestasi, sisa uang penjualan setelah dipotong utang pokok, bunga dan biaya lainnya.
- d. Tidak memakai, mempergunakan atau memanfaatkan barang yang dijaminan untuk kepentingan sendiri.
- e. Menyerahkan kembali barang jaminan apabila perjanjian pokok berakhir, atau apabila nasabah atau penggadai telah melunasi utang pokok, bunga dan biaya pemeliharaan barang gadai.
- f. Berkewajiban mengganti rugi sebesar yang telah ditetapkan, yaitu dari harga taksiran pada saat perjanjian dibuat, apabila ternyata selama dalam kekuasaannya si kreditur atau penerima gadai barang gadai rusak atau hilang karena kelalaian dalam pemeliharaan.

2.2.4 Hak dan kewajiban pemberi gadai

Ketentuan umum tentang gadai hanya mengatur sedikit tentang hak dan kewajiban penggadai. Pasal 1157 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa si berhutang bertanggung jawab atau berkewajiban membayar biaya yang telah dikeluarkan guna keselamatan barang gadai. Selanjutnya untuk pemahaman lebih lanjut tentang hak dan kewajiban ini adalah dengan melihat kontra dari hak dan kewajiban daripada penerima gadai. Artinya hak dari penerima gadai adalah kewajiban bagi penggadai. Demikian juga sebaliknya kewajiban dari penerima gadai adalah merupakan hak dari penggadai.

Hak Pemberi gadai :

- a. Menerima uang pinjaman sesuai dengan yang telah ditetapkan tanpa dipungut biaya apapun langsung pada saat dia menyerahkan barang jaminan
- b. Menerima surat bukti kredit sebagai alat bukti penyerahan dan penerimaan barang jaminan sekaligus penerimaan uang pinjaman
- c. Menerima kembali barang pinjaman dalam keadaan utuh langsung pada saat perjanjian pokok berakhir.
- d. Menerima kembali uang kelebihan apabila ada, dari hasil lelang atau barang jaminan yang tidak dicabut sampai waktu yang ditetapkan.
- e. Menuntut ganti rugi sebesar taksiran apabila terjadi hilang atau rusak karena kesalahan kreditur atau penerima gadai (dalam hal ini perusahaan umum Pegadaian)
- f. Memperpanjang atau memperbarui jangka waktu kredit apabila dikehendaki.

Kewajiban pemberi gadai :

- a. Menyerahkan Surat Kredit pada saat melunasi pinjaman
- b. Membayar sewa modal

2.2.5 Objek gadai :

Objek gadai adalah barang-barang yang harus dikuasai oleh si kreditur sebagai agunan yang dapat dijadikan objek gadai. Menurut pasal 1150,1152,1153 kitab Undang-Undang Hukum Perdata, barang bergerak berwujud, piutang piutang dan barang bergerak tak berwujud. Namun sampai

pada saat sekarang, Perum Pegadaian hanya menerima “barang bergerak berwujud”, itupun dengan beberapa pengecualian.²⁵

- a. Barang milik negara
- b. Surat berharga, surat actie, surat efek dan surat berharga lainnya
- c. Hewan yang hidup dan tanaman
- d. Segala makanan dan benda yang mudah busuk
- e. Benda yang kotor
- f. Benda benda yang untuk mengusai dan memindahkannya dari suatu tempat ke tempat lain memerlukan ijin
- g. Barang yang karena ukurannya yang besar tidak dapat disimpan dalam gadaian
- h. Barang yang berbau busuk dan mudah merusakkan barang lain jika disimpan bersama
- i. Benda yang berharga sementara atau yang harganya naik turun dengan cepat sehingga sulit ditaksir oleh pejabat gadai.

Selain itu debitur juga memiliki hak untuk mendapatkan pembayaran uang yang berwujud surat-surat berharga. Surat-surat berharga ini dapat berupa :²⁶

- a. Surat Piutang atas bawa (*Vordering aan toonder*), yang memungkinkan pembayaran uang kepada siapa saja yang membawa surat-surat itu seperti saham dan obligasi, cara mengadakan gadai itu ialah dengan cara menyerahkan begitu saja surat-surat berharga tersebut kepada kreditur pemegang gadai.
- b. Surat piutang kepada pengganti/ atas tunjuk (*Vordering aan order*), yang memungkinkan pembayaran uang kepada orang yang disebut dalam surat seperti wesel, cek, aksep, promes,

²⁵ Mariam Darus B., Op. Cit., hal. 73. Lihat juga Stbl. 1928 No. 81 pasal 6

²⁶ Frieda Husni hasbullah, op.cit., hal.25.

cara mengadakan gadai masih diperlukan penyebutan dalam surat berharga tersebut bahwa haknya dialihkan kepada pemegang gadai (*endossement* menurut pasal 1152 bis KUHPerd). Disamping *endossement*, surat-surat berharga tersebut harus diserahkan kepada pemegang gadai

- c. Surat piutang atas nama (*vordering op naam*), yang memungkinkan pembayaran uang kepada orang yang namanya disebut dalam surat itu, maka cara mengadakan gadai menurut pasal 1153 KUHPerd adalah bahwa hal menggadaikan ini harus diberitahukan kepada orang yang berwajib membayar uang. Dan orang yang wajib membayar ini dapat menuntut supaya ada bukti tertulis dari pemberitahuan dan izin pemberi gadai.

2.2.6 Sifat-sifat gadai :²⁷

- a. Gadai adalah untuk benda bergerak

Lahirnya gadai didalam sistem hukum jaminan menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah konsekwensi dari perbedaan benda tetap dan benda bergerak. Benda tetap menjadi objek dari hipotik, sedangkan benda bergerak adalah objek gadai.

- b. Gadai adalah sifat kebendaan

Sifat ini ditemukan dalam pasal 528 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatakan bahwa atas sesuatu kebendaan, seseorang dapat mempunyai baik kedudukan berkuasa, hak milik, hak waris, hak

²⁷ Mariam Darus B., Bab bab Tentang Credietverband, Gadai dan Fidusia (bandung : ALUMNI, 1991) hal. 57.

pakai hasil, hak pengabsian tanah,, hak milik, hak waris, hak pakai hasil, hak pengabdian tanah, atau hak gadai atau hak hipotik.

Tujuan sifat kebendaan disini adalah untuk memberikan jaminan bagi pemegang gadai bahwa dikemudian hari piutangnya pasti dibayar, Dari nilai barang jaminan tersebut.

- c. Benda gadai dikuasai pemegang gadai
- d. Benda gadai haruslah diserahkan oleh pemberi gadai kepada pemegang gadai. Kebendaan atau barang-barang yang digadaikan harus berada dibawah penguasaan kreditor penerima gadai atau pihak ketiga untuk dan atas nama penerima gadai sebagai akibat adanya syarat inbezitstelling. Ratio dari penguasaan ini adalah sebagai publikasi untuk umum bahwa hak kebendaan (jaminan) atas benda bergerak itu ada pada pemegang gadai. Bahkan hak gadai akan hapus bila barang gadai keluar dari penguasaan penerima gadai (pasal 1152 ayat (3))
- e. Hak menjual sendiri benda gadai

Pemegang gadai berhak menjual sendiri benda gadai dalam hal siberhutang wanprestasi. Dari hasil penjualan dia berhak mengambil pelunasan piutangnya beserta bunga dan biaya dari pendapatan penjualan itu. Hak ini juga berlaku dalam hal pemberi gadai pailit (pasal 1155 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum perdata)
- f. Hak yang didahulukan

Dalam pasal 1133, dikatakan bahwa hak untuk didahulukan diantara orang-orang yang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai, dan dari hipotik. Bahkan tentang hal ini juga dilandaskan dalam pasal 1150 KUHperdata tentang perumusan gadai sebagaimana telah disebutkan diatas.

g. Hak Accessoir

Maksudnya adalah bahwa hak gadai ini bergantung pada perjanjian pokok, misalnya perjanjian kredit. Gadai merupakan perjanjian yang bersifat aksesoir (tambahan) terhadap perikatan pokok, yang tanpa adanya keberadaan dari utang pokok, maka hak atas benda yang digadaikan tidak pernah ada. Gadai diberikan setelah adanya perjanjian pokok;

- h. Bersifat memaksa, berkaitan dengan adanya penyerahan secara fisik benda gadai dari Debitur/Pemberi Gadai kepada Kreditur/Penerima Gadai;
- i. Dapat beralih atau dipindahkan, benda gadai dapat dialihkan atau dipindahkan oleh Penerima Gadai kepada Kreditur lain namun dengan persetujuan dari Pemberi Gadai;
- j. Bersifat individualiteit, sesuai Pasal 1160 KUH Perdata, bahwa benda gadai melekat secara utuh pada utangnya meskipun karena meninggalnya debitur atau kreditur diwariskan secara terbagi-bagi, namun hak gadai atas benda yang digadaikan tidak dapat hapus dengan begitu saja hingga seluruh utang telah dilunasi;
- k. Bersifat menyeluruh (*totaliteit*), berarti hak kebendaan atas gadai mengikuti segala ikutannya yang melekat dan menjadi satu kesatuan dengan benda terhadap mana hak kebendaan diberikan;
- l. Tidak dapat dipisah-pisahkan (*Onsplitsbaarheid*), berarti pemberian gadai hanya dapat diberikan untuk keseluruhan benda yang dijadikan jaminan dan tidak mungkin hanya sebagian saja;
- m. Mengikuti bendanya (*Droit de suite*), pemegang hak gadai dilindungi hak kebendaannya, ke tangan siapapun kebendaan yang dimiliki dengan hak kebendaan tersebut beralih, pemilik berhak untuk menuntut kembali dengan atau tanpa disertai ganti rugi;

- n. Bersifat mendahulu (*droit de preference*), bahwa Penerima Gadai mempunyai hak yang didahulukan terhadap kreditur lainnya untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda gadai;
- o. Sebagai *Jura in re Aliena* (yang terbatas), gadai hanya semata-mata ditujukan bagi pelunasan utang. Gadai tidaklah memberikan hak kepada Pemegang Gadai/Penerima Gadai untuk memanfaatkan benda yang digadaikan, terlebih lagi mengalihkan atau memindahkan penguasaan atas benda yang digadaikan tanpa izin dari Pemberi gadai

2.2.7 Syarat sah Gadai :

1. gadai diberikan hanya atas benda bergerak;
2. jaminan gadai harus dikeluarkan dari penguasaan Pemberi Gadai (Debitor), adanya penyerahan benda gadai secara fisik (*livering*);
3. gadai memberikan hak kepada kreditor untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu atas piutang kreditor (*droit de preference*);
4. gadai memberikan kewenangan kepada kreditor untuk mengambil sendiri pelunasan secara mendahului.

Pembebanan benda jaminan gadai

- a. benda gadai tidak dapat dibebankan berkali-kali kepada kreditor yang berbeda;
- b. Tidak ada aturan untuk mendaftarkan benda jaminan yang menjadi obyek gadai.

2.2.8 Berakhirnya Perjanjian Gadai

Ada enam alasan dimana perjanjian gadai berakhir. Alasan-alasan itu adalah jika :²⁸

- a. Hapusnya perikatan pokok yang dijamin dengan gadai.
- b. Terlepasnya benda jaminan dari kekuasaan pemegang gadai.
- c. Musnahnya benda jaminan gadai.
- d. Dilepasnya benda jaminan gadai dengan sukarela.
- e. Adanya percampuran dimana pemegang gadai menjadi pemilik barang gadai
- f. Jika terjadi penyalahgunaan benda gadai oleh pemegang gadai.

Sanksi

Dalam KUH Perdata tidak diatur mengenai sanksi bagi Para Pihak. Larangan dalam gadai yaitu Penerima Gadai atau kreditur tidak diperkenankan untuk memiliki atau menjadi pemilik atas benda yang digadaikan.

2.3 Pengertian Pegadaian

Pegadaian (*Pawnshop*), adalah salah satu bentuk Lembaga Pembiayaan yang diperuntukan bagi masyarakat luas berpenghasilan rendah yang membutuhkan dana dalam waktu segera. Lembaga Pembiayaan Pegadaian dibentuk oleh pemerintah berdasarkan peraturan perundangundangan.

Pegadaian merupakan lembaga perkreditan dengan sistem gadai. Sebagai lembaga perkreditan, Pegadaian menyalurkan dana pinjaman kepada masyarakat yang membutuhkan, dengan bunga yang relatif rendah dan pelayanan relatif cepat. Agar penyaluran dana pinjaman terjamin dan aman, maka diberlakukan sistem gadai, yaitu penyerahan

²⁸ H.Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta 2005), hal. 51

barang bergerak sebagai jaminan kepada Pegadaian, yang senilai dengan atau lebih tinggi dari jumlah pinjaman. Apabila pada waktu yang telah ditetapkan (jatuh tempo) pinjaman tidak dikembalikan, maka barang jaminan dapat dijual lelang guna menutup pengembalian pinjaman, dan jika masih ada nilai sisanya akan dikembalikan kepada Peminjam.

Pegadaian mempunyai misi memenuhi kebutuhan dana masyarakat dengan pemberian pinjaman berdasarkan hukum gadai. Misi tersebut dimaksudkan untuk membantu masyarakat golongan ekonomi lemah, agar tidak terjerat oleh dan terhindar dari praktek lintah darat dan Pegadaian gelap dengan bunga yang tinggi. Karena penyaluran dana pinjaman didasarkan pada sistem gadai, maka jaminan barang bergerak merupakan syarat mutlak yang wajib dipenuhi oleh setiap calon Peminjam. Barang bergerak yang dapat dijadikan jaminan diklasifikasikan menurut golongan barang yang ditetapkan oleh Direksi.

Dengan adanya klasifikasi tersebut, akan lebih mudah mengetahui nilai barang jaminan dalam hal menetapkan jumlah pinjaman yang dapat disalurkan kepada Peminjam. Untuk menentukan nilai setiap barang jaminan, maka Pegadaian menunjuk Penaksir yang memiliki keahlian khusus mengenai penilaian barang. Taksiran atas nilai barang jaminan didasarkan atas harga pasar setempat yang dapat disesuaikan dari waktu ke waktu. Sejalan dengan misi yang telah digariskan, Pegadaian bertujuan untuk membantu masyarakat golongan ekonomi lemah mengatasi kesulitan akan dana yang dibutuhkan segera.

Di samping itu, Pegadaian juga bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat lapisan bawah yang berpenghasilan rendah dengan mencegah dan menghindari praktek lintah darat dan Pegadaian gelap dengan

bunga tinggi. Pegadaian juga turut melaksanakan dan menunjang pelaksanaan program pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan nasional.²⁹

Agunan ini diantaranya bisa berupa gadai atas barang-barang bergerak yang dimiliki oleh debitur ataupun milik pihak ketiga. Debitur sebagai pemberi gadai menyerahkan barang-barang yang digadaikan tersebut kepada kreditur atau penerima gadai. Disamping menyerahkan kepada kreditur, barang yang digadaikan ini dapat diserahkan kepada pihak ketiga asalkan terdapat persetujuan kedua belah pihak.

2.3.1 Peranan lembaga Gadai

Sebagaimana dipaparkan oleh para ahli adalah karena ketentuan undang-undang yang mengatur tentang lembaga pand (gadai) mengandung banyak kekurangan, tidak memenuhi kebutuhan masyarakat dan tidak dapat mengikuti perkembangan masyarakat.³⁰ Kekurangan dan hambatan yang terkandung dalam gadai (pand) meliputi :

1. Adanya asas *inbezitstelling*; Asas ini, mensyaratkan bahwa kekuasaan atas bendanya harus pindah/berada pada pemegang gadai, sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1152 KUH Perdata. Ini merupakan hambatan yang berat bagi gadai atas benda-benda bergerak berujud, karena pemberi gadai tidak dapat menggunakan benda-benda tersebut untuk keperluannya. Terlebih jika benda tanggungan tersebut kebetulan merupakan alat yang penting untuk mata pencaharian sehari-hari, misalnya bus atau truk-truk bagi perusahaan angkutan,

²⁹ Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, *Segi Hukum Lembaga Keuangan Dan Pembiayaan*, (Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004) , hal.109.

³⁰ Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, *Himpunan Karya Tentang Hukum Jaminan* , (Yogyakarta : Liberty,1982) , Hal. 15

alat-alat rumah makan, dan lain sebagainya. Mereka di samping memerlukan kredit, masih memakai benda tersebut sebagai alat untuk bekerja.

2. Gadai atas surat-surat piutang; Kelemahan dalam pelaksanaan gadai atas surat-surat piutang ini karena :
 - a. Tidak adanya ketentuan tentang cara penarikan dari piutangpiutang oleh si pemegang gadai;
 - b. Tidak adanya ketentuan mengenai bentuk tertentu bagaimana gadai itu harus dilaksanakan, misalnya mengenai cara pemberitahuan tentang adanya gadai piutang-piutang tersebut kepada si debitur surat hutang, maka keadaan demikian tidak memuaskan bagi pemegang gadai. Dalam keadaan demikian, berarti finansial si pemberi gadai menyerahkan diri sepenuhnya kepada debitur surat piutang tersebut, hal mana dianggap tidak baik dalam dunia perdagangan;
3. Gadai kurang memuaskan, karena ketiadaan kepastian berkedudukan sebagai kreditur terkuat, sebagaimana tampak dalam hal membagi hasil eksekusi, kreditur lain, yaitu pemegang hak privilege dapat berkedudukan lebih tinggi dari pemegang gadai. Dengan demikian dengan adanya berbagai kelemahan di atas, mengakibatkan timbulnya lembaga baru, yaitu fidusia. Pada awal perkembangannya di negara Belanda mendapat tantangan yang keras dari yurisprudensi karena dianggap menyimpang dari ketentuan Pasal 1152 ayat (2) KUH Perdata.

2.3.2 Persyaratan Pengajuan dan Prosedur Kredit Jaminan Gadai di Perum Pegadaian.

Perjanjian kredit adalah persetujuan atau kesepakatan yang dibuat bersama-sama antara kreditur dan debitur atas sejumlah kredit dengan kondisi yang telah diperjanjikan, hal mana pihak debitur wajib untuk mengembalikan kredit yang telah diterima dari kreditur dalam jangka waktu tertentu disertai sewa modal dan biaya-biaya yang disepakati. Sedangkan yang dimaksud

dengan usaha mikro sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Keuangan RI No. 40/KMK.06/2003 tanggal 29 Januari 2003 adalah suatu usaha produktif milik keluarga atau perorangan Warga Negara Indonesia; memiliki hasil penjualan paling banyak Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah per tahun). Usaha kecil sebagaimana dimaksud dalam UU No. 9 tahun 1995 tentang Usaha Kecil, adalah suatu usaha produktif yang berskala kecil :

1. Milik Warga Negara Indonesia;
2. Berbentuk usaha perorangan, badan usaha tidak berbadan hukum atau berbadan hukum, termasuk koperasi;
3. Memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha;
4. Memiliki omzet usaha paling banyak Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) per tahun;
5. Berdiri sendiri, bukan merupakan anak perusahaan atau cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai atau berafiliasi baik langsung dengan usaha menengah atau usaha besar.

Itulah beberapa kriteria dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh seseorang yang akan mengajukan permohonan kredit angsuran system gadai.

2.3.3 Tahap-tahap Pembebanan Jaminan Gadai

Tahap-tahap pembebanan gadai adalah rangkaian perbuatan hukum dari dibuatnya perjanjian pokok sampai pembuatan akta gadai. Ada tiga tahap yaitu :

1. Tahap pertama adalah Pembuatan perjanjian kredit.

Tahap pertama adalah perjanjian hutang (kredit). Undang-undang tidak menentukan bentuk formal dari perjanjian kredit itu sehingga kreditur dan debitur bebas membuat perjanjian kredit dengan akta dibawah tangan atau akta notaris. Oleh Pasal 1151 KUHPdata disebutkan bahwa persetujuan gadai dibuktikan dengan segala alat yang diperoleh bagi pembuktian persetujuan pokok. Dari rumusan ini dapat disimpulkan bahwa bentuk perjanjian gadai tidak terikat, asal saja memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPdata. Dalam perjanjian kredit harus dirumuskan hutang yang pelunasannya dijamin dengan gadai. Perjanjian ini bersifat konsensuil, obligatoir. Perjanjian ini merupakan titel dari perjanjian gadai.

2. Tahap kedua adalah Pembuatan akta Gadai.

Tahap kedua pembebanan benda dengan jaminan gadai yang ditandai dengan akta gadai, ditandatangani kreditur sebagai penerima gadai dengan debitur sebagai pemberi gadai atau pihak ketiga (bukan debitur) sehingga pemberi gadai. Undang-undang tidak menentukan formalitas atau bentuk tertentu dari akta gadai sehingga akta gadai dapat dibuat dengan akta dibawah tangan atau dengan akta outentik. Dalam akta gadai harus diuraikan mengenai benda yang menjadi obyek gadai secara jelas dan rinci meliputi indentifikasi benda tersebut mengenai namanya, mereknya, tahun pembuatanya, jumlahnya, kesatuan berat, kualitas, jenis, ukuran nilainya, dan indentifikasi lainnya.

3. Tahap ketiga.

Tahap yang paling penting dalam gadai adalah benda yang digadaikan harus ditarik dari kekuasaan pemberi gadai atau debitur (inbezzitstelling) dan kemudian benda yang digadaikan berada dalam kekuasaan kreditur sebagai pemegang atau penerima gadai. Penyerahan itu harus nyata, tidak boleh hanya

berdasarkan pernyataan dari debitur, sedangkan benda itu berada dalam kekuasaan debitur itu. Penyerahan di dalam penguasaan pemegang gadai merupakan syarat esensial maka tidak sah jika benda itu tetap berada dalam kekuasaan pemberi gadai atau debitur. Syarat penarikan benda yang digadaikan ini dari kekuasaan pemberi gadai tentu menyulitkan debitur atau pemberi gadai karena benda yang digadaikan itu justru benda yang sangat diperlukan oleh debitur untuk mencari nafkah atau menjalankan usahanya. Hak gadai hapus, apabila barang gadai keluar dari kekuasaan penerima gadai, kecuali jika barang itu hilang atau dicuri orang.

Apabila barang gadai tetap berada di bawah kekuasaan debitur atau pemberi gadai maka tidak atau belum terjadi gadai. Kalaupun perjanjian gadai telah dilaksanakan maka hak gadai itu tidak sah. Ancaman tidak sahnya suatu gadai dapat dikemukakan pada Pasal 1152 ayat (2) KUHPerdara yang berbunyi : "Tak sahnya adalah hak gadai atas segala benda yang dibiarkan tetap dalam kekuasaan si berutang atau si pemberi gadai, ataupun yang kembali atas kemauan si berpiutang" Dan Pasal 1152 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi : "Hak gadai hapus, apabila barangnya gadai keluar dari kekuasaan si pemberi gadai. Apabila, namun itu barang tersebut hilang dari tangannya penerima gadai ini atau dicuri dari padanya maka berhaklah ia menuntutnya kembali sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1977 ayat kedua, sedangkan apabila barangnya gadai didapatnya kembali, hak gadai dianggap tidak pernah hilang".

Dari penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa terjadinya gadai harus ditandai dengan adanya penyerahan gadai secara riil. Khusus tagihan sebagai obyek gadai maka untuk terjadinya hak gadai secara yuridis formal haruslah ditandai dengan adanya pemberitahuan oleh pemegang hak tagih kepada pihak tertagih maka tagihan tersebut telah digadaikan.

2.3.4 Kelebihan dan Kekurangan Pegadaian dengan Perbankan

Pegadaian sebagai lembaga perkreditan milik pemerintah tentunya mempunyai kelebihan maupun kekurangan dibandingkan dengan bank.³¹ Adapun kelebihan-kelebihan tersebut antara lain:

- (1) Persyaratan ringan dan mudah;
- (2) Prosedurnya sederhana;
- (3) Tidak dipungut biaya administrasi;
- (4) Tidak perlu membuka rekening seperti tabungan, deposito ataupun giro;
- (5) Suatu saat uang dibutuhkan, saat itu juga uang dapat diperoleh;
- (6) Keanekaragaman barang yang dapat dijadikan jaminan;
- (7) Angsuran ringan karena tidak ditentukan besarnya, sehingga dapat diangsur sesuai kemampuan;
- (8) Penetapan bunga dengan sistem bunga menurun. Jadi bunga dibebankan atas dasar sisa pinjaman;
- (9) Apabila telah jatuh tempo pinjamannya dan hutang pokok belum dapat dibayar, maka jangka waktu pinjaman dapat diperpanjang, dengan membayar bunga lebih dahulu;
- (10) Memperoleh tenggang waktu pelunasan 2 minggu setelah jatuh tempo tanpa dibebani bunga (masa tunggu lelang).

Adapun kelemahan Pegadaian yaitu:

- (1) Sewa modal Pegadaian relatif lebih tinggi dari tingkat suku bunga perbankan;
- (2) Harus ada jaminan berupa barang bergerak yang mempunyai nilai;
- (3) Barang bergerak yang digadaikan harus diserahkan ke Pegadaian, sehingga barang tersebut tidak dapat dimanfaatkan selama digadaikan; dan
- (4) Jumlah kredit gadai yang dapat diberikan masih terbatas.³²

2.3.5 Keuntungan Pegadaian

³¹ lin Endang Mardiani, Op. cit, hlm. 33.

³² lin Endang Mardiani, Op. cit, hlm. 34.

Pegadaian menyediakan pinjaman uang dengan jaminan barang berharga. Meminjam uang ke Pegadaian bukan saja prosedurnya mudah dan cepat, tetapi biaya yang dibebankan juga lebih ringan apabila dibandingkan dengan para pelepas uang atau tukang ijon. Hal ini dilakukan sesuai dengan salah satu tujuan dari Pegadaian dalam pemberian pinjaman kepada masyarakat dengan motto '*Mengatasi Masalah Tanpa Masalah*'. Hal ini berbeda apabila meminjam di bank, yang membutuhkan prosedur yang rumit dan waktu yang relatif lebih lama. Persyaratan administrasi juga sulit dipenuhi, seperti dokumen harus lengkap dan jaminan diberikan harus berupa barang tertentu, karena tidak semua barang dapat dijadikan jaminan di bank. Pihak gadai juga tidak mempermasalahkan untuk apa uang pinjaman digunakan, dan hal ini tentu bertolak belakang dengan pihak perbankan, yang harus dibuat serinci mungkin tentang penggunaan uangnya. Sanksi yang diberikan juga relatif ringan, karena apabila tidak dapat melunasi dalam waktu tertentu, barang jaminan akan dilelang untuk menutupi kekurangan pinjaman yang telah diperolehnya.³³ Jadi keuntungan perusahaan Pegadaian apabila dibandingkan dengan lembaga keuangan bank atau lembaga keuangan lainnya, adalah :

- (1) Waktu yang relatif singkat untuk memperoleh uang, yaitu pada hari itu juga, hal ini disebabkan prosedurnya yang sederhana;
- (2) Persyaratan yang sangat sederhana, sehingga memudahkan konsumen untuk memenuhinya;
- (3) Pihak Pegadaian tidak mempermasalahkan uang tersebut digunakan untuk apa, jadi sesuai dengan kehendak masyarakat atau nasabahnya.³⁴

³³ Kasmir, Op. cit. hlm. 249.

³⁴ Kasmir, Op. cit. hlm. 249.

BAB III

TINJAUAN UMUM TENTANG LELANG

3.1 Pengertian lelang

Pengertian lelang secara redaksional didefinisikan berbenda-benda tetapi sebenarnya memiliki implementasi yang sama, yaitu sebagaimana dimaksud dengan *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie*.

Didalam pasal 1 *Vendu Reglement* ditentukan bahwa :

“...yang dimaksud dengan penjualan umum ialah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga , atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberikan tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, meyetujui harga atau mendaftarkan (P.L. 1b, 9 ayat 4,5).³⁵

Isi dari pasal 1 Peraturan lelang tersebut diatas intinya yaitu mengenai penjualan umum dimana dalam istilah sehari-hari dikenal dengan sebutan Lelang. Jadi apabila dirumuskan unsur-unsurnya maka pada lelang harus ada unsur-unsur sebagai berikut :

1. Adanya unsur penjual
2. Adanya unsur barang yang dijual

³⁵ Indonesia, Peraturan Penjualan Dimuka Umum Di Indonesia , Peraturan lelang/Vendu reglement. Stbl. 1908 No. 189, Ps.1.

3. Ada unsur harga barang yang ditawarkan
4. Adanya usaha menghimpun para peminat atau calon pembeli.

Adapun pengertian lelang pada keputusan Menteri Keuangan nomor 304/KMK.1/2002 dalam pasal 1 :

“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat”.³⁶

Biro Lelang Negara, Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara sekarang Direktorat Jenderal Piutang Negara memberikan definisi sebagai berikut :

“Lelang adalah penjualan barang dimuka umum yang dipimpin oleh Pejabat Lelang dengan cara penawaran harga secara terbuka/lisan dan atau tertutup/tertulis yang didahului dengan pengumuman lelang. Karena itu rencana lelang pada prinsipnya harus lebih dahulu diumumkan kepada masyarakat”.³⁷

Sementara itu Roell, Kepala Inspeksi lelang pada tahun 1932 memberikan definisi lelang sebagai berikut :

“penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang atau lebih, baik secara pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya, dengan memberi kesempatan kepada orang-

³⁶ Departemen Keuangan, Keputusan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Kep. Menkeu No. 304/KmK.01/2002, ps.1.

³⁷ Biro Lelang Negara, Pengetahuan Tentang Penjualan Barang Secara Lelang, Jakarta,2000.

orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai saat mana kesempatan itu lenyap (diluluskan atau dihentikan).”³⁸ Dalam definisi Roell seolah-olah ada batas, dalam batas mana akan terjadi tindakan. Kalau terjadi sesuatu dalam batas itu, walaupun tindakan itu belum sampai selesai, maka pelelangan sudah terjadi.

Secara umum Lelang adalah penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis melalui usaha mengumpulkan para peminta/peserta lelang dan harus dipimpin pejabat lelang (VR SIB 1908 pasal 1). Dari definisi lelang tersebut ada 4 unsur lelang yang dipenuhi, yaitu:

- a. Lelang adalah suatu cara penjualan yang dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan;
- b. Dilakukan di depan umum yaitu dengan cara mengumumkannya untuk mengumpulkan peminta/peserta lelang
- c. Dilaksanakan dengan cara penawaran harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis yang bersifat kmpetitif;
- d. Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang³⁹.

³⁸Ibid, hal.107.

³⁹ Wildan Suyuthi Musthofa. 2004. Praktek Kejurusitaan Pengadilan. Jakarta: Mahkamah Agung RI. Hlm.391.

Selanjutnya pengertian lelang yang akan dibahas di sini lebih cenderung pada pengertian yang erat hubungannya dengan pelelangan yang dilakukan pengadilan. Hal ini tidak mengurangi arti lelang secara umum, hanya cara pendekatannya lebih diarahkan kepada kegiatan lelang yang ada kaitannya dengan fungsi peradilan. Kalau Pasal 200 Ayat 1 HIR/Pasal 215 Ayat 1 RBg dikaitkan dengan Pasal 1 Peraturan Lelang (LN 1908 No.189), akan ditemukan pengertian yang sebenarnya dari lelang tersebut, yaitu:

- a. Penjualan di muka umum harta kekayaan tergugat yang telah disita eksekusi
- b. Penjualan di muka umum (pelelangan) hanya boleh dilakukan di depan juru lelang. Dengan kata lain, penjualan lelang dilakukan dengan perantaraan atau bantuan kantor lelang (juru lelang);
- c. Cara penjualannya dengan jalan harga penawaran semakin meningkat, atau makinmenurun melalui penawaran secara tertulis (penawaran dengan pendaftaran).

Dari pengertian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa Lelang merupakan penjualan harta kekayaan tergugat yang disita secara umum (terbuka), dan dari hasil penjualan uangnya dibayarkan kepada pihak penggugat sebesar yang ditetapkan dalam putusan⁴⁰.

3.2 Syarat bagi suatu pelelangan :

1. Harus betul-betul ada orang yang dihimpun dan ada barang yang dijual
2. Orang-orang yang dihimpun itu betul-betul ada kemauan untuk mengikatkan dirinya dalam jual beli tersebut
3. Si peminat tidak dapat diketahui dan tidak dapat ditunjuk sebelumnya, baru nanti setelah lelang diketahui.

⁴⁰ M. Yahya Harahap. 1991. Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. Hlm.102-103.

3.3 Asas Lelang

Asas- asas dalam lelang yaitu :

1. Keterbukaan (*Transparency*)

Asas ini adalah asas yang membedakan cara penjualan dengan jual beli lainnya, karena didahului dengan pengumuman secara terbuka mengenai objek, kesempatan memeriksa objek oleh calon pembeli, pelaksanaan lelang dilakukan terbuka untuk umum dengan persyaratan tertentu.

2. Efisien (*Efficiency*)

Proses penjualan barang dengan cara lelang lebih cepat, karena didahului dengan pengumpulan peminat dan hal-hal yang terkandung dalam asa *transparency*, sehingga penjual akan mendapatkan keuntungan waktu dan biaya penjualan yang lebih singkat dan sedikit.

3. Persaingan (*competition*)

Untuk menjadi pemenang lelang, harus dilakukan melalui cara bersaing yang sehat dan akan didapatkan harga yang wajar.

4. Dapat dipertanggungjawabkan (*accountability*)

Penjualan secara lelang, pelaksanaannya dapat dipertanggungjawabkan atau ada kepastian hukum mengenai pembayaran maupun pemindahan hak kepemilikan barangnya, karena dilakukan dihadapan Pejabat Lelang selaku pejabat umum yang ditunjuk undang-undang untuk memimpin lelang dan membuat Risalah Lelang sebagai akta otentik.

3.4 Peraturan Lelang

Dasar hukum Lelang di Indonesia dapat dipisahkan menjadi ketentuan khusus dan ketentuan umum. Ketentuan yang khusus adalah :

1. Peraturan lelang/*Vendu Reglement* (Stbl.1908 No.189)
2. Intruksi Lelang/*Vendu Instructie* (Stbl.1908 No. 190)
3. Peraturan Pemungutan bea lelang untuk Pelelangan dan penjualan umum (Stbl. 1949 No. 390)

Sedangkan peraturan pelaksanaannya terakhir diatur dengan keputusan Menteri keuangan :

- a. Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- b. Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 41/PMK.07/2006 tentang Pejabat lelang Kelas I;
- c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang;
- d. Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 119/PMK.07/2005 tentang Pejabat lelang Kelas II;
- e. Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor : KEP-02/PL/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang
- f. Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor : KEP-01/PL/2006 tentang Pedoman Administrasi Perkantoran dan Pelaporan Kantor Pejabat Lelang Kelas II;
- g. Beberapa Undang-undang lainnya : UU Hukum Pidana, Perdata, Kepabeanan, Pajak, UU Keuangan Negara, UU Perbendaharaan,

UU Hak Tanggungan, UU Jaminan Fidusia, UU Perbankan dan sebagainya.⁴¹

3.5 Fungsi Lelang

Lelang sebagai salah satu cara penjualan memiliki fungsi privat dan fungsi publik. Dikatakan memiliki fungsi privat karena lelang merupakan institusi pasar yang mempertemukan penjual dan pembeli pada suatu saat dan tempat tertentu dengan cara pembentukan harga yang kompetitif. Sedangkan yang dimaksud fungsi publik dalam lelang adalah:

1. Pertama, pengamanan asset yang dimiliki/dikuasai oleh negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi pengelolaannya.
2. Kedua, mendukung badan-badan peradilan dalam mewujudkan fungsi peradilan dengan pelayanan penjualan barang yang mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum karena itu semua penjualan eksekusi eks sita pengadilan, PUPN, Kejaksaan dan sebagainya harus dilakukan secara lelang.
3. Ketiga, mengumpulkan penerimaan Negara dalam bentuk bea lelang dan uang miskin⁴²

3.6 Jenis-Jenis Lelang

Jenis Lelang dibedakan menjadi 2 yaitu:

1. Lelang eksekusi
2. Lelang non eksekusi

⁴¹ Himpunan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia, PT Ihtiar Baru-Van Hoeve, Jakarta, 1992, hal. 931

⁴² Wildan Suyuthi Musthofa. 2004. Praktek Kejurusitaan Pengadilan. Jakarta: Mahkamah Agung RI. Hlm.393

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum yang diantaranya adalah:

1. Lelang eksekusi pengadilan;
2. Lelang eksekusi PUPN;
3. Lelang eksekusi Pajak;
4. Lelang Barang Rampasan;
5. Lelang Barang Temuan;
6. Lelang eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT (Undang-Undang Hak Tanggungan);
7. Lelang Eksekusi Harta Pailit;
8. Lelang eksekusi Fiducia;
9. Lelang Barang Sitaan berdasarkan pasal 45 KUHP.

Lelang Non Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Pembendaharaan Negara atau barang milik Badan Usaha Milik Negara/ Daerah yang oleh peraturan Perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang :

1. Lelang barang milik Pemerintah Pusat/Daerah (Inventaris);
2. Lelang barang milik BUMN/BUMD;
3. Lelang Kayu (Perhutani) dan hasil hutan lainnya;
4. Lelang BPPN;
5. Lelang Piutang dan Saham;

6. Lelang sukarela/balai lelang;
7. Lelang barang tidak dikuasai/dikuasai/dimiliki Negara (bea dan cukai).

3.7 Karakteristik dan Kelebihan Lelang

Lelang merupakan salah satu cara yang harus ditempuh untuk melaksanakan putusan pengadilan. Dalam kegiatan lelang mempunyai beberapa karakteristik dan kelebihan tersendiri. Karakteristik dan kelebihan lelang diantaranya:

1. Aman

Dari segi keamanan lebih terjamin karena lelang disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan oleh pejabat lelang selaku pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah. Pejabat lelang akan meneliti terlebih dahulu tentang subyek dan obyek lelang. Bahkan pelaksanaan lelang harus terlebih dahulu diumumkan sehingga memberikan kesempatan bagi yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atas penjualan tersebut. Sehingga tidak akan melaksanakan lelang apabila ada dokumen maupun prosedur yang tidak terpenuhi.

2. Adil

Kegiatan Lelang dilaksanakan dengan mengundang khalayak ramai yaitu calon pembeli/peminat/investor sehingga pelaksanaannya bersifat terbuka dan obyektif. Terlebih lagi lelang tersebut dipimpin pejabat lelang yang independen yang menegakkan aturan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga dapat menjamin keadilan bagi para pelaku lelang.

3. Harga optimal

Dengan banyaknya peserta/calon pembeli yang hadir maka harga yang terbentuk dapat mencapai harga yang optimum karena sistem penawaran dalam lelang bersifat kompetitif. Dalam pelaksanaan lelang agar kepentingan pemilik barang/penjual terlindungi, maka yang menentukan harga limit adalah pemohon lelang atau pemilik barang.

4. Cepat dan Efisien

Dikatakan cepat karena dalam porses kegiatan lelangterlebih dahulu diadakan pengumuman lelang sehingga peserta dapat terkumpul pada satu hari lelang dan pembayarannya secara tunai.

5. Adanya kepastian hukum dan otentik

Setelah terpilihnya pembeli barang lelang tersebut, maka oleh pejabat lelangdibuatkan bukti akte otentik sebagai bukti pembelian yang disebut risalah lelang.Risalah ini dapat dijadikan bukti legalitas, maka dengannya pembeli dapatmempertahankan haknya, dapat digunakan sebagai surat balik nama dan sebagainya,sehingga pembeli tidak perlu lagi akte notariil.

3.8 Fungsi Risalah Lelang

1. bagipenjual, yaitu sebagai bukti penjualan bahwa yang telah melaksanakan penjualan secara lelang.
2. bagi pembeli, sebagai bukti otentik pembelian.
3. bagi pihak ketiga, sebagai dasar hukum untuk membaliknamakan suatu hak (contoh: SAMSAT).
4. bagi administrasi lelang, sebagai perhitungan bea lelang yang merupakan pertanggungjawaban pelaksanaan peraturan lelang⁴³.

Risalah Lelang harus memuat:

1. Objek atau barang lelang

⁴³ Wildan Suyuthi Musthofa. 2004. *Praktek Kejurusitaan Pengadilan*. Jakarta: Mahkamah Agung RI. Hlm. 392-393

2. Subjek lelang seperti pejabat lelang, pemohon/penjual barang lelang, para penawar barang lelang dan pembeli barang lelang.
3. Alasan dilaksanakannya lelang.
4. Tempat dilaksanakannya lelang.
5. Proses berlangsungnya lelang tersebut dimulai dari penwaran sampai ditentukannya pembeli barang lelang.

Risalah merupakan suatu akta otentik. Akta otentik ialah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berkuasa untuk itu dimana akta dibuat (KUHPerdara pasal 1868). Risalah lelang dikatakan sebagai akta otentik karena telah memenuhi semua unsure dari pengertian akta otentik tersebut, yaitu :

1. Risalah Lelang dibuat menurut undang-undang (vide pasal 37, 38, 39 VR).
2. Risalah Lelang dibuat oleh Pejabat Lelang (vide pasal 18 dan 35 VR).
3. Wilayah kerja Pejabat Lelang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

Dalam melaksanakan kegiatan lelang harus mengikuti Prosedur Lelang yang telah diatur sebelumnya, khususnya lelang yang dilakukan oleh Pengadilan. Prosedur lelang tersebut diantaranya permohonan lelang harus dilampiri dokumen persyaratan yang terdiri dari:

1. Salinan/foto copy putusan dan atau penetapan pengadilan, salinan/foto copy penetapan anmaning/teguran dari Ketua Pengadilan, salinan/foto copy Penetapan Sita oleh Ketua Pengadilan, salinan/foto copy Berita Acara Sita, salinan/foto copy Perincian Hutang/jumlah yang harus dipenuhi, salinan/foto copy pemberitahuan lelang kepada termohon eksekusi, dan bukti kepemilikan atas barang yang akan dilelang. Apabila bukti kepemilikan tidak dikuasai, maka harus ada pernyataan tertulis dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan dengan disertai alasannya;

2. Penetapan waktu lelang;
3. Pengumuman lelang (lewat surat kabar harian setempat dan media lainnya);
4. Pelaksanaan lelang dipimpin oleh Pejabat Lelang;
5. Pembayaran dan pemenang lelang, uang miskin dan pajak/BPHTB ke kantor kas Negara, serta hasil bersih lelang kepada Pemohon Lelang (atau Kas Negara, jika barang inventaris milik Negara);
6. Penyerahan Petikan Risalah Lelang dan dokumen pendukung lainnya kepada Pemenang Lelang dan Salinan Risalah Lelang kepada Pemohon Lelang/instansiterkait.



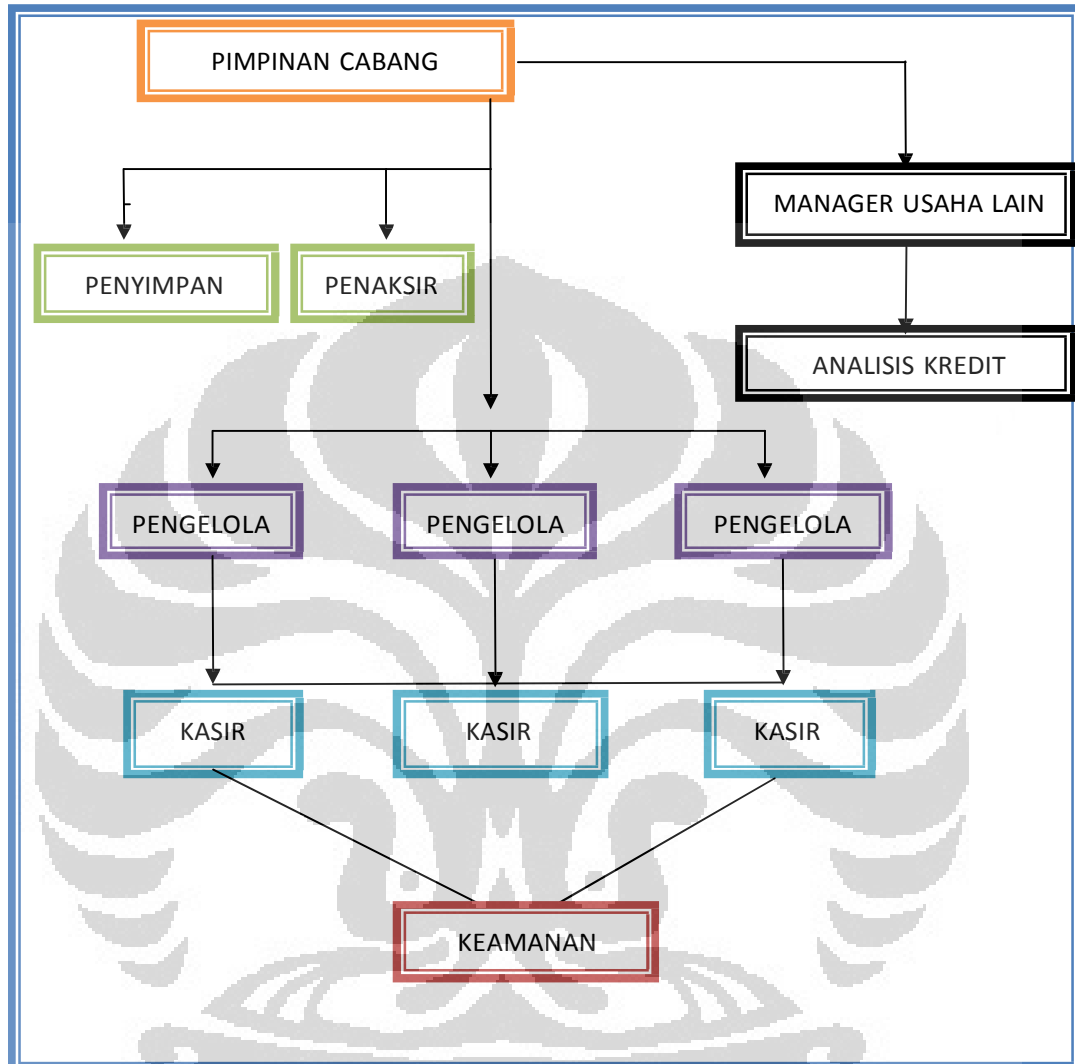
BAB IV
PELAKSANAAN LELANG BARANG JAMINAN GADAI PADA PERUM
PEGADAIAN DEPOK

Pada Perum Pegadaian Depok, diresmikan oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor tanggal 29 oktober 1999 oleh Edi Yoso Martadipura, salah satu dasar pertimbangan didirikannya kantor Cabang Depok adalah Untuk memenuhi kebutuhan pasar masyarakat setempat dalam hal pemberian jasa gadai kredit.

A. Struktur Organisasi dan Deskripsi Perum. Pegadaian Cabang Depok

Struktur Organisasi Perum Pegadaian Cabang Depok

Struktur organisasi merupakan pembagian fungsi dalam suatu organisasi, pembagian tersebut akan memisahkan secara formal masing-masing komponen yang ada sesuai dengan tugas dan tanggung jawab serta menunjukkan hubungan komponen yang satu dengan yang lainnya dalam rangka mencapai tujuan perusahaan yang telah ditetapkan. Dengan adanya struktur organisasi yang baik, diharapkan suatu system kerja dapat berjalan dengan lancar sehingga memberikan stabilitas dan kontinuitas usaha yang baik pula yang memungkinkan organisasi tersebut tetap berlangsung walaupun anggotanya silih berganti. Berikut adalah struktur organisasi dari Perum. Pegadaian Cabang Depok



Struktur Organisasi Perum. Pegadaian Cabang Depok

Sumber : Pedoman Organisasi Kantor Cabang Perum. Pegadaian. Tahun 2011

Deskripsi Kerja

Secara garis besar uraian tugas dari masing-masing jabatan yang terdapat di Perum. Pegadaian adalah sebagai berikut :

- a. Pimpinan Cabang

- 1) Memimpin dan mengkoordinasi seluruh kegiatan perusahaan.
- 2) Bertanggung jawab atas maju mundurnya perusahaan yang dipimpin
- 3) Membina bawahan untuk menunjang kelancaran perusahaan.
- 4) Menyusun program kerja cabang agar pelaksanaan sesuai dengan misi perusahaan

b. Penaksir

- 1) Semua barang yang akan digunakan sebagai barang jaminan oleh nasabah dalam mengambil kredit.
- 2) Menetapkan uang pinjaman yang akan diberikan dengan ketentuan yang ada.
- 3) Mengisi surat bukti kredit (SBK)
- 4) Menetapkan cicilan bunga pinjaman.

c. Kasir

- 1) mengeluarkan surat bukti kredit uang pinjaman yang tertera.
- 2) Menerima pelunasan uang pinjaman pembayaran sewa modal, cicilan uang pinjaman serta penerimaan lainnya.
- 3) Mencatat pada buku kredit yang sesuai dengan nomor SBK dan sudah diparaf oleh penaksir.
- 4) Membubuhkan surat terima pada SBK untuk semua jenis golongan sebagai tanda telah diterima uang pinjaman oleh nasabah.
- 5) Melakukan pembayaran kredit pada nasabah, uang titipan, retribusi, ongkos dan biaya operasional cabang.

d. Penyimpan

- 1) Menerima barang yang telah ditaksir atau dinilai harga barang tersebut dan menempatkan dengan rapi guna menghemat tempat
 - 2) Menyimpan kedalam gudang dengan baik dan berurutan sesuai dengan SBK dan bulan kredit guna mempermudah ditemukan kembali barang jaminan yang akan dilunasi.
 - 3) Menghitung jumlah barang jaminan baik yang masuk dan keluar gudang setiap hari.
- f. Keamanan
- a. Mengamankan harta perusahaan dan nasabah dalam lingkungan kantor dan sekitarnya
 - b. Secara berkala memeriksa keadaan gudang penyimpanan barang jaminan selain barang kantong sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk menjamin keamanan dan keutuhan barang jaminan
 - c. Menjaga keadaan sekitar pegadaian agar tetap dalam keadaan baik dan aman

B. Produk Unit layanan⁴⁴

Produk Unit layanan yang ditawarkan oleh Perum Pegadaian Kantor Cabang Depok diantaranya:

1) Produk Berbasis gadai

a. Jasa Gadai (Kredit Gadai, Cepat dan Aman/KCA)

⁴⁴ Tim KPPP, Pelatihan pemahaman Product Knowledge Perum Pegadaian Tahun 2011.

Kredit gadai adalah pemberian pinjaman (kredit) dalam jangka waktu tertentu kepada nasabah atas dasar hukum gadai dengan jaminan barang-barang bergerak. Kredit gadai pada Perum Pegadaian secara resmi dinamakan Kredit Cepat Aman (KCA) dan dituangkan dalam surat bukti kredit (SBK).

Sasaran atau target pasar adalah masyarakat yang membutuhkan dana tunai dalam waktu cepat. Jangka waktu kredit dapat dipilih dengan keinginan nasabah :

- a. Jangka waktu 120 hari (4 bulan)
- b. Jangka waktu 90 hari (3 bulan)
- c. Jangka waktu 60 hari (2 bulan)
- d. Jangka waktu 30 hari (1 bulan)

keunggulan produk :

- a. proses mudah dan persyaratan sederhana
- b. dalam waktu 15 menit dana yang akan dibutuhkan akan cair
- c. dapat di tebus dan dicicil sewaktu-waktu
- d. sewa modal hanya dikenakan sesuai dengan uang pinjaman dan waktu penggunaan kredit sehingga tarif sewa modal dapat lebih murah
- e. terdapat grace period (masa bebas bunga)
- f. barang jaminan diasuransikan
- g. terdapat pengembalian berupa uang kelebihan

barang yang diterima dan tidak diterima sebagai jaminan

Barang yang diterima sebagai jaminan	Barang yang tidak diterima sebagai jaminan
Barang perhiasan (logam dan permata), seperti : emas, berlian.	Barang-barang milik Pemerintah
Kendaraan, seperti : mobil, sepeda motor	Barang-barang yang mudah busuk, berbahaya dan mudah terbakar
Elektronik, seperti : TV, HP, dll.	Barang yang sukar untuk ditaksir nilainya dan tidak tetap harganya
Barang Rumah tangga : mesin	Barang yang dilarann

cuci, blender, dll.	peredarannya
Kain : bahan pakaian, kain, sarung, seprei, permadani/ambal.	Barang yang disewa belikan dan barang titipan sementara.

Golongan Uang Pinjaman

GOL	Besar uang Pinjaman
A	Rp. 20.000,- s.d. Rp. 150.000,-
B	Rp. 155.000,- s.d. Rp. 1.000.000,-
C	Rp. 1.050.000,- s.d. Rp. 20.000.000,-
D	Rp. 20.000.000,- s.d Rp. 200.000.000,- atau lebih

contoh perhitungan pemberian kredit :

- a. pada tanggal 1 oktober 2011, seorang nasabah mengajukan kredit gadai dengan barang jaminan emas logam mulia beratnya 40 gram, maka sesuai dengan ketentuan saat ini akan ditaksir sebesar Rp. 19.000.000
- b. uang pinjaman yang dapat diterima nasabah adalah $\text{Rp. } 19.000.000,- \times 92 \% = \text{Rp. } 17.480.000,-$, dibulatkan Rp. 17.500.000
- c. dikenakan biaya administrasi sebesar $\text{Rp. } 17.500.000,- \times 1 \% = \text{Rp. } 175.000,-$ yang dipotong saat pencairan kredit
- d. maka yang diterima nasabah setelah diperhitungkan dengan biaya administrasi adalah Rp. 17.325.000,-
 pelunasan pegadaian KCA dilayani dengan syarat nasabah atau yang dikuasakan membawa asli SBK dan persyaratan lainnya serta membayar uang pinjaman (UP) dan sewa modal (SM) serta biaya-biaya lain yang timbul.

Contoh perhitungan pelunasan kredit :

Nasabah yang menggadaikan tanggal 1 oktober 2011 dengan uang pinjaman Rp. 17.500.000,-, pada tanggal 1 november 2011 melunasi kreditnya. Maka perhitungannya adalah :

a. jumlah hari bunga adalah : 32 hari, dibulatkan 45 hari

b. tarif sewa modal yang digunakan adalah :

$(1,20 \% \times 45 \text{ hari}/15 \text{ hari}) \times \text{Rp. } 17.500.000,-$

$3,6 \% \times \text{Rp. } 17.500.000,-$

$= \text{Rp. } 630.000$

c. maka yang harus di bayar nasabah adalah :

uang pinjaman + sewa modal

Rp. 17.500.000,- + Rp. 630.000,-

= Rp. 18.130.000,-

jenis perpanjangan kredit :

a. Gadai ulang

Transaksi gadai ulang dilakukan dengan membayar SM dan biaya administrasi, sehingga masa kredit akan diperpanjang lagi selama 120 hari lagi kedepan atau sesuai keinginan nasabah. Untuk mengenali bahwa nasabah melakukan transaksi menggadai ulang, maka pada SBK dan kitir di beri tanda cap *GU* artinya menggadai ulang.

b. Cicil (C)

Nasabah dapat mengangsur (mencicil) sebagian UP (uang pinjaman) dengan cara membayar angsuran (cicilan) ditambah sewa modal dan biaya administrasi. Setelah transaksi ini jangka waktu kreditnya diperpanjang selama 120 hari lagi kedepan atau sesuai keinginan nasabah. Untuk mengetahui nasabah melakukan cicilan maka pada badan SBK dan kitir dibubuhi cap *C* yang artinya cicil.

c. Minta Tambah (MT)

Apabila besarnya UP (uang pinjaman) semula lebih kecil daripada besar UP (Uang pinjaman) maksimum atau karena kenaikan taksiran (harga emas) maka nasabah dapat meminta tambahan UP (uang pinjaman). Nasabah diwajibkan membayar sewa modal dan biaya administrasi

d. Tebus Sebagian (TS)

Persyaratannya adalah dalam satu Surat Bukti Kredit (SBK) terdapat barang jaminan lebih dari satu. Nasabah bisa melunasi sebagian barang jaminannya dengan cara membayar selisih UP (uang pinjaman) lama dan UP(uang pinjaman) baru ditambah SM (sewa modal) dan BA (biaya administrasi)

e. Layanan gadai ulang otomatis

Layanan ini adalah layanan perpanjangan kredit secara otomatis terhadap kredit yang jatuh tempo sehingga nasabah tidak harus datang ke cabang pegadaian/UPC untuk memperpanjang kreditnya.

b. Kredit Angsuran Sistem Gadai (Krasida)

krasida adalah suatu bentuk sistem kredit bagi para pengusaha mikro/kecil memerlukan bantuan kredit untuk keperluan usaha produktif dengan jaminan dikuasai oleh pegadaian. Pada prinsipnya krasida hampir sama dengan kreasi, hanya saja agunan yang diserahkan (dijaminkan) dikuasai sepenuhnya oleh pegadaian, pelunasan pinjaman dengan cara angsuran setiap bulan. Sasaran pasar adalah pengusaha mikro/kecil yang membutuhkan modal usaha. Barang jaminan berupa emas, status barang jaminan dikuasai oleh pegadaian. Minimum uang pinjaman sebesar Rp.20.000.000,- dan maksimum uang pinjaman sebesar Rp. 250.000.000,-biaya sewa modal sebesar 1% sedangkan biaya administrasi 1 %.

Keunggulan produk ini adalah :

- a. Proses cepat hanya dalam hitungan menit
- b. Sewa modal ringan
- c. Pinjaman bisa mencapai Rp.250.000.000,-

d. Pinjaman dapat diangsur tiap bulan secara flat.

Ketentuan pembayaran angsuran :

a. Batas akhir pembayaran angsuran :

1. Tanggal 10 untuk kredit cair tanggal 1 s.d 10
2. Tanggal 20 untuk kredit cair tanggal 11 s.d 20
3. Tanggal 30/31 untuk kredit cair tanggal 21 s.d 30/31 atau akhir bulan untuk februari.

b. Dikenakan biaya denda bagi setiap 7 hari keterlambatan sebesar 2% dari besarnya angsuran (pokok + SM). Maksimum denda 10%.

c. Apabila jatuh tempo angsuran jatuh pada hari minggu/libur maka pembayarannya dapat dilakukan pada hari kerja selanjutnya.

Jasa ini merupakan pemberian pinjaman kepada para pengusaha mikro dan kecil (dalam rangka mengembangkan usaha) atas dasar gadai dengan jaminan emas dan berlian yang pengembalian pinjamannya dilakukan melalui angsuran.

c. Produk gadai syariah (rahn)

Gadai syariah yaitu menahan salah satu harta milik nasabah (rahn) sebagai barang jaminan (marhun) atas hutang/ pinjaman (marhun bih) yang diterimanya. Atau merupakan akad menahan harta milik penggadai oleh penerima gadai sebagai jaminan atas hutang yang diterimanya. Dalam layanan ini diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yaitu badan independen yang ditempatkan oleh DSN (Dewan Syariah Nasional) pada lembaga keuangan syariah yang terdiri dari pakar di bidang syariah, muamalah dan memiliki pengetahuan umum bidang perbankan.

Jenis objek jaminan adalah terdiri dari :

- a. Perhiasan emas berlian
- b. Elektrinok
- c. Barang rumah tangga
- d. Kendaraan bermotor

Keunggulan produk ini adalah :

- a. Proses mudah, praktis, dan menentramkan
- b. Bisa ditebus kapan saja
- c. Bisa diperpanjang dengan membayar ijarah dan biaya administrasinya saja.
- d. Pinjaman bisa di cicil sehingga biaya ijarah berikutnya semakin berkurang
- e. Grace periode dari tanggal jatuh tempo sampai tanggal lelang tanpa dibebani biaya tambahan
- f. Bisa minta tambah uang pinjaman apabila ada kenaikan harga emas.

Prosedur penyaluran rahn

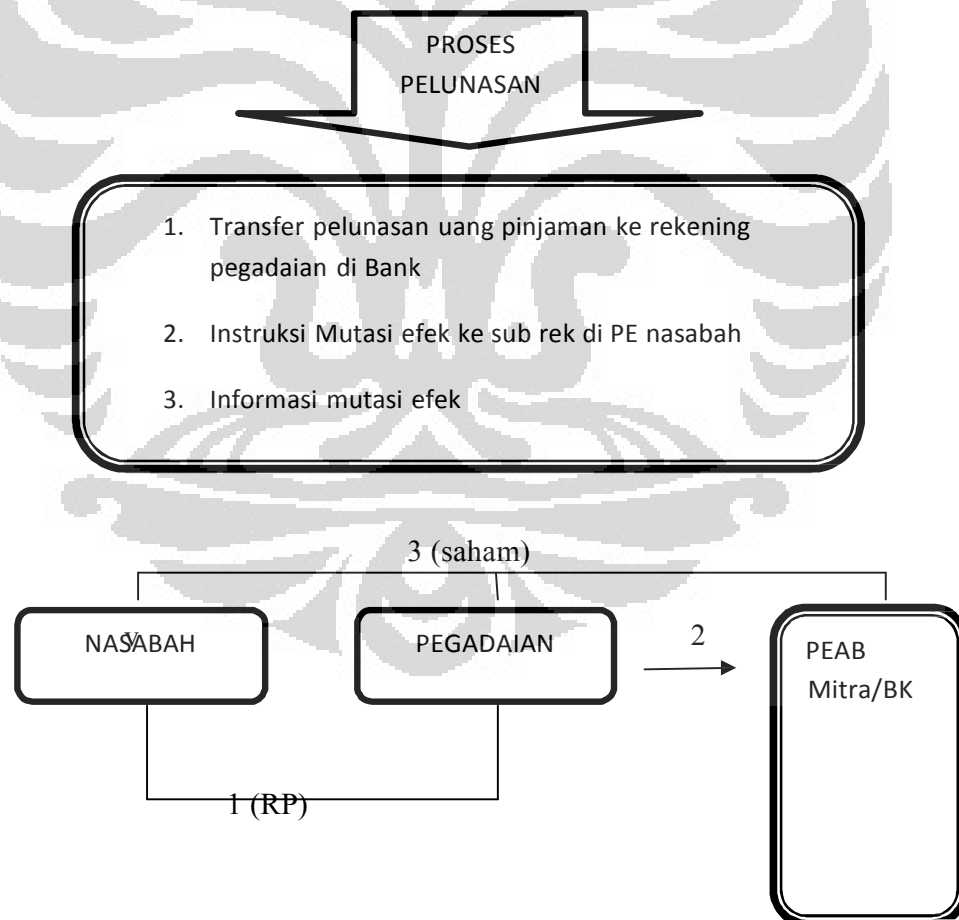
- a. Nasabah (Rahin) dengan membawa barang (marhun) mengajukan pembiayaan ke pegadaian syariah
- b. Setelah ditaksir dan disetujui berapa besarnya marhun bih (pinjaman) yang bisa diberikan, maka dilakukan akad rahn
- c. Pemberian marhun bih sesuai dengan persetujuan

d. Penyimpanan marhun oleh petugas penyimpanan pegadaian.

d. Produk gadai efek (investa)

Investa merupakan pinjaman (kredit) atas dasar hukum gadai dalam jangka waktu tertentu yang diberikan kepada nasabah dengan jaminan berbentuk saham yang tercatat dan diperdagangkan di bursa efek. Hal tersebut sesuai dengan Persetujuan Dewan Pengawas PERUM Pegadaian No: S-21/DP/GD/2005, tanggal 12 juli 2005)

Proses pelunasan :



2) Produk berbasis Fidusia

a. Kredit Angsuran Fidusia (Kreasi)

Kreasi adalah suatu bentuk sistem kredit bagi para pengusaha mikro/kecil yang memerlukan bantuan kredit untuk keperluan usaha produktif pada semua sektor ekonomi dengan jaminan fidusia. Jaminan kredit adalah jaminan yang bersifat material dan immaterial untuk mendukung tingkat keyakinan kreditur. Sedangkan perjanjian kredit adalah kesepakatan bersama antara kreditur dan debitur atas sejumlah kredit dengan kondisi yang telah diperjanjikan.

Jaminan fidusia adalah jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan yang tetap berada pada pengawasan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya. Pasal 1 ayat (2) UU No. 42/1999

Sasaran produk kreasi adalah pengusaha mikro/kecil baik perorangan maupun berbadan hukum yang membutuhkan modal. Contoh : pedagang kaki lima, bengkel, rumah makan, dll.

Tujuan pemberian Kreasi :

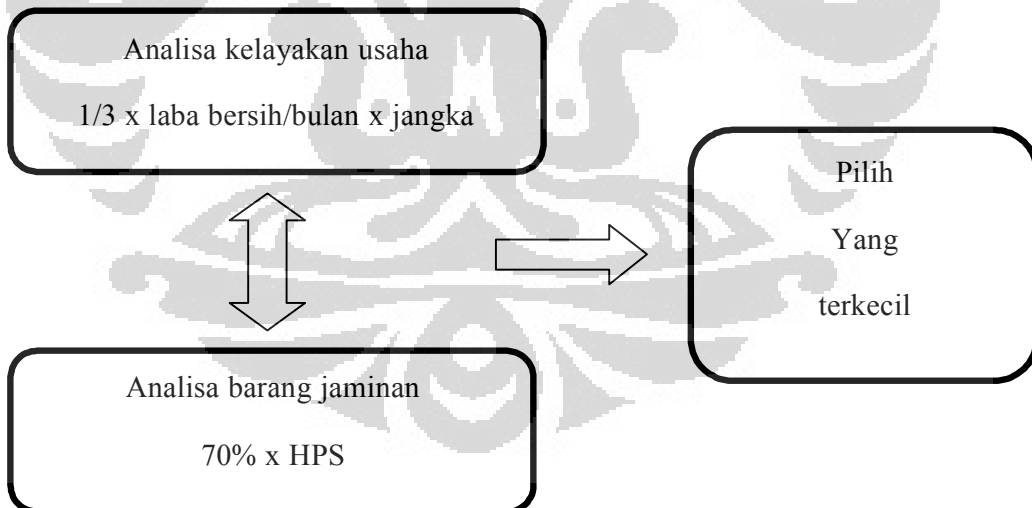
- a. Memperluas dan meningkatkan pangsa pasar
- b. Membantu program Pemerintah dalam permodalan pengusaha mikro/kecil
- c. Efisiensi tempat penyimpanan (gudang barang jaminan)
- d. Meningkatkan fleksibilitas pendayagunaan barang jaminan oleh nasabah

- e. Meningkatkan pendapatan perusahaan

Persyaratan nasabah Kreasi :

- a. Identitas calon nasabah harus jelas
- b. Jenis usaha bukan termasuk usaha yang dilarang menurut UU
- c. Usaha yang dijalankan telah berjalan lebih dari 1 tahun
- d. Penyerahan rekening tabungan 3 bulan terakhir
- e. Penyerahan tagihan listrik, telepon, PAM, dan PBB
- f. Menyerahkan dokumen kepemilikan kendaraan
- g. Menandatangani perjanjian kredit yang diketahui suami/istri

Penetapan uang pinjaman :



Keunggulan Produk :

- a. Proses cepat yaitu 3 hari setelah survey dana telah cair

- b. Sewa modal ringan
- c. Barang jaminan dapat dipakai untuk operasional nasabah

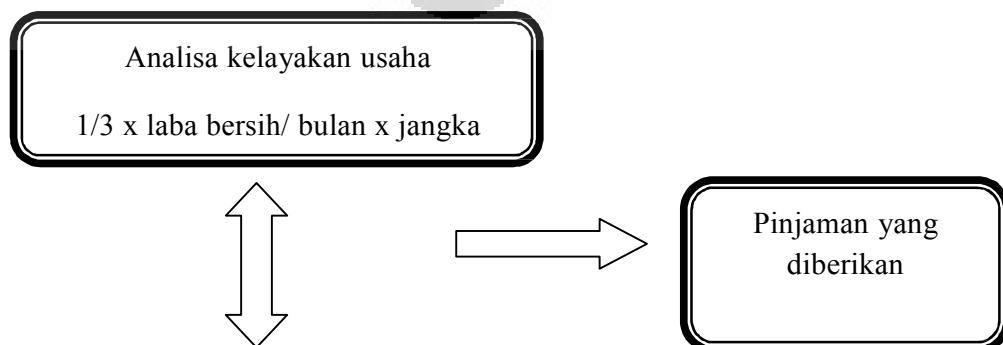
b. Produk Krista

Krista merupakan pinjaman (kredit) lunak yang diberikan oleh Perum Pegadaian kepada kelompok wanita pengusaha rumah tangga (sangat mikro) yang membutuhkan dana dalam bentuk pinjaman modal kerja dengan pola tanggung renteng. Sistem tanggung renteng adalah suatu sistem dimana setiap anggota kelompok harus saling bertanggung jawab terhadap segala sesuatu yang dapat mengganggu dan mngencam keberlangsungan angsuran dari masing-masing anggota kelompok.

Sasaran pasar nya adalah kelompok wanita pengusaha sangat mikro, dan memiliki seorang ketua kelompok, sekretaris dan bendahara. Jumlah anggota kelompok yang diperkenankan untuk mendapatkan kredit krista berjumlah 5 s.d 10 orang.

Jenis usaha yang dapat dibiayai, misalnya pengusaha jamu gendong, pedagang di pasar, pedagang kaki lima, pengusaha kerajinan, dan pedagang warung.

Penetapan pinjaman :



Universitas Indonesia

Nilai barang jaminan
20% dari uang pinjaman

c. Produk kagum

Produk kagum adalah pinjaman yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan tetap, yang didasarkan atas besarnya penghasilan tetap yang diterima dalam setiap bulannya dengan jangka waktu tertentu, pengembalian dilakukan secara angsuran dengan menggunakan konstruksi penjaminan secara fidusia.

Sasaran targetnya adalah masyarakat yang membutuhkan dana dan memiliki penghasilan tetap dari suatu lembaga/instansi Pemerintahan atau Perusahaan.

Persyaratan nasabah :

Calon nasabah harus merupakan pegawai tetap dalam suatu instansi/perusahaan dengan masa kerja minimal 2 tahun. Pada dasarnya semua lembaga/instansi dapat didanai produk Kagum, namun khusus bagi pegawai pada instansi berikut pemberian Kagum harus lebih selektif dan cermat/ hati-hati kepada :

1. Anggota kepolisian
2. Anggota TNI
3. Anggota Lembaga Yudikatif
4. Anggota Lembaga Legislatif

d. Produk Arrum

Arrum adalah skim pembiayaan uang ditujukan bagi usaha mikro dan kecil untuk keperluan usaha yang didasarkan atas kelayakan usaha dengan jangka waktu. Sasaran atau target pasar adalah :

1. Memberikan kontribusi yang lebih besar kepada semua kalangan khususnya bagi para pelaku usaha mikro berdasarkan skim syariah
2. Strategi diversifikasi produk agar Pegadaian syariah bisa diterima disemua elemen masyarakat.

Batas akhir pembayaran angsuran :

No	Tanggal transaksi (pencairan)	Batas akhir pembayaran
1	Tanggal 1-10	Tanggal 10 tiap bulan berikutnya
2	Tanggal 11-20	Tanggal 20 tiap bulan
3	Tanggal 21-30/31 akhir bulan	Tanggal 30/31/akhir bulan

Denda :

No	Terlambat mengangsur	Denda (Ta'Zir)
1	1-7 hari	2% dari besar angsuran
2	8-14 hari	4% dari besar angsuran

3	15-21 hari	6% dari besar angsuran
4	22-28 hari	8% dari besar angsuran
5	Lebih dari 28 hari	10% dari besar angsuran

e. Produk Amanah

Skim memberikan pinjaman kepada masyarakat yang berpenghasilan tetap guna kepemilikan kendaraan bermotor. Objek jaminan terdiri dari :

1. Kendaraan roda dua :

Baru dan second, minimal 90%/max 5 tahun terakhir. Hanya merk Honda, Yamaha, Suzuki, dan Kawasali

2. Kendaraan roda empat :

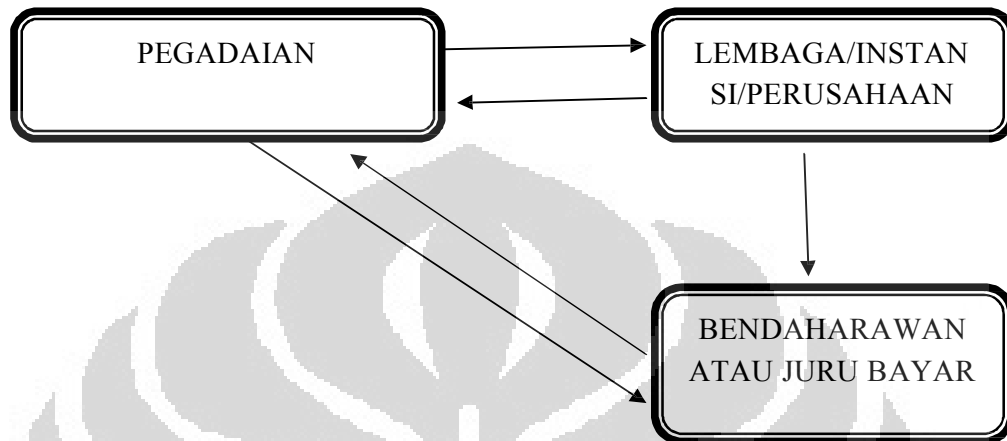
Baru dan second, minimal 80% max 15 tahun terakhir. Produksi Jepang (max 15 tahun terakhir), Produksi Korea (max 12 tahun terakhir), dan produksi Eropa (max 10 tahun terakhir)

Prodedur penyaluran amanah :

Kerjasama dengan instansi :

1. Pegadaian melakukan koordinasi dengan pimpinan instansi dimana calon nasabah bekerja
2. Rekomendasi dari atasan yang dikeluarkan secara resmi oleh instansi bagi karyawannya yang mengajukan amanah

3. Pegadaian koordinasi dengan bendahara untuk pemotongan gaji
4. Bendahara memotong dan menyetorkannya ke pegadaian.



3) Produk jasa lain pegadaian

a. Jasa Taksiran

Jasa taksiran, merupakan bentuk layanan barang guna menilai keaslian barang milik nasabah. Target pasar taksiran adalah anggota masyarakat pemilik perhiasan yang peduli akan kualitas/ keaslian perhiasan yang dimilikinya. Obyek jasa taksiran adalah barang-barang perhiasan yang terbuat dari logam adi dan batu mulia terutama intan (berlian, paset).

Keunggulan produk :

- 1) Memberikan perlindungan akan kualitas/keaslian perhiasan yang dimiliki masyarakat
- 2) Tenaga yang handal dalam menilai emas dan perhiasan

- 3) Cabang tersebar di seluruh Indonesia
- 4) Biaya relatif murah dan terjangkau

b. Jasa Titipan

Jasa titipan adalah bentuk layanan penyimpanan barang sebagai barang titipan sementara di cabang perum pegadaian, hal tersebut sesuai dengan Surat keputusan direksi No. SP.2/2/24.

Target pasar jasa titipan terdiri dari :

- a. masyarakat yang akan menunaikan ibadah Haji,
- b. masyarakat yang akan meninggalkan rumah dalam waktu relative lama seperti : hari raya, tahun baru, cuti, dinas luar kota, pindah sementara dan lain-lain
- c. serta masyarakat yang karena pertimbangan tertentu merasa tidak aman menyimpan barang berharga di rumahnya.

obyek jasa titipan :

- a. perhiasan emas dan permata
- b. dokumen penting (sertifikat tanah/rumah, BPKB, surat deposito, ijasah, dll)
- c. kendaraan bermotor (mobil van/sedan, dan sepeda motor/scooter)
- d. barang elektronik, mesin tik, dll.

Jangka waktu penitipan (max 12 bulan)

- a. klasifikasi dan tarif jasa titipan berdasarkan obyek :

Gol	Klasifikasi jasa titipan	Tarif	keterangan
K1	Diperuntukkan bagi barang titipan yang berupa perhiasan dan permata	Rp. 20.000	Tarif per 100gram/bulan (berlaku kelipatannya)**
K2	Dokumen penting (sertifikat tanah/rumah, BPKb, surat deposito, ijasah, dll	Rp. 20.000	Per bulan
K3	Barang kantong/gudang kecil lainnya. Seperti kamera, handphone, handycam, keris pusaka, dll	Rp.10.000	Tarif per unit/ per bulan
G1	Kendaraan roda dua	Rp. 15.000	Tarif per 10 hari
G2	Kendaraan roda empat	Rp. 30.000	Tarif per 10 hari
G3	Barang gudang lain yang tidak tercantum dalam katagori G1, G2 seperti : Tv, kulkas dll **)	Rp. 10.000	Tarif per unit/ bulan

b. berdasarkan proses timbulnya, jasa titipan dikelompokkan menjadi :

1. jasa titipan murni, adalah jasa titipan yang timbul dari proses penitipan murni, dimana nasabah datang ke pegadaian untuk menitipkan barangnya.

2. Jasa titipan limpahan, adalah jasa titipan yang timbul karena limpahan dari produk lain, seperti KCA, Kreasi, krasida dll (hanya untuk cabang yang sudah ada aplikasi Intans)

Keunggulan produk :

- a. Proses mudah dan murah
- b. Keamanan dijamin (disuransikan)
- c. Jangka waktu sampai dengan 1 tahun
- d. Memberikan perlindungan dari resiko kehilangan barang/ surat berharga

Pegadaian memberikan layanan jasa titipan barang berharga seperti perhiasan, emas, batu permata, kendaraan bermotor, dan surat-surat berharga seperti surat tanah, ijazah dan surat-surat lainnya. Untuk menjamin rasa aman dan ketenangan kepada masyarakat luas akan harta simpanannya terutama bila hendak meninggalkan rumah dalam jangka waktu cukup lama dengan prosedur mudah dan biaya murah

2. Kredit Serbaguna (KRESNA)

Target pasar adalah pegawai masa kerja minimal 2 tahun dan masa pensiunnya masih lebih dari 1 tahun sehingga kredit yang dipinjam maksimal sudah harus lunas sebelum pensiun.

3. Kremada

Kremada (Kredit Perumahan Swadaya), adalah kredit (pinjaman) yang diberikan Perum Pegadaian kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang telah tergabung dalam suatu asosiasi/kelompok maupun perorangan dengan tujuan untuk pengembangan perumahan.

5) Produk berbasis Payment System

b. Produk KUCICA

Merupakan jasa layanan yang diberikan pegadaian kepada masyarakat dalam hal pengiriman dan pengambilan/penerimaan uang, baik domestik maupun internasional yang bekerja sama dengan lembaga/perusahaan. Target pasar adalah pekerja internasional (pengiriman untuk keluarga, pelajar dan turis yang mendesak), dan perusahaan (Transaksi komersial).

Produk layanan :

- a. Will call : memungkinkan customer mengirim dan menerima uang di setiap lokasi di seluruh dunia dalam beberapa menit, termasuk additional services.
- b. Quick pay : adalah layanan pembayaran tagihan yang memungkinkan customers untuk mengirim pembayaran tunai kepada perusahaan-perusahaan dengan tarif flat.
- c. Quick Cash : memungkinkan perusahaan mengirimkan uang tunai kepada pelanggannya atau karyawannya.

Layanan dasar pengiriman uang yang disediakan adalah :

- a. Mengirim uang (to send money) dalam rupiah
- b. Menerima uang (to receive money) dalam Rupiah.

Layanan tambahan :

- a. Pesan (message)
- b. Test Duestion

Keunggulan Produk :

Pengiriman dan penerimaan uang dapat dilakukan di cabang-cabang Pegadaian yang tersebar diseluruh pelosok Nusantara

Dapat dilakukan tanpa harus memiliki rekening tabungan

Kiriman uang diterima dalam mata uang setempat

C. Sumber Dana Perum Pegadaian Kantor Cabang Depok

Dalam menjalankan perusahaan, pegadaian membutuhkan modal yang besar untuk pemberian dana pinjaman kepada nasabah dan biaya investasi penyimpanan barang gadai serta biaya operasional sehari-hari pegadaian itu sendiri. Aspek permodalan mudah didapatkan bila sebuah perusahaan berbentuk perseroan terbatas, yaitu dana bisa didapatkan dari penjualan saham yang dilakukan di pasar bursa. Akan tetapi tidak demikian halnya dengan Perum Pegadaian yang mempunyai status sebagai Perusahaan Umum (Perum), Perum Pegadaian terikat dengan ketentuan legislasi mengenai perusahaan umum sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berada di bawah binaan Kementerian BUMN dan Departemen Keuangan sehingga pendanaan tidak didapatkan dari kegiatan penjualan saham. Perum pegadaian pada awalnya mendapat modal dari pemerintah yang selanjutnya perum pegadaian pendanaannya dari modal sendiri, penerbitan obligasi dan sewa modal.

Ketentuan Pemberian dan Pelunasan Kredit Pada Perum Pegadaian Cabang Depok Perum pegadaian dapat langsung memberikan pelayanan kredit gadai bagi nasabah dengan syarat permintaan kredit sebagai berikut:

1. Foto copy KTP atau kartu pengenal lainnya (SIM, Paspor dan sebagainya)

2. Barang jaminan yang memenuhi persyaratan
3. Surat kuasa dari pemilik barang jika barang dikuasakan
4. Mengisi formulir permintaan kredit (FPK)
5. Menandatangani perjanjian kredit (SBK)

Untuk jenis usaha lainnya seperti kreasi maupun krasida hampir sama dengan permintaan kredit gadai, namun terdapat beberapa persyaratan khusus, untuk krasida yaitu ditambah dengan foto copy kartu keluarga (KK), foto copy pembayaran PBB dan rekening listrik bulan terakhir dan harus membawa surat keterangan usaha dari kelurahan/kades setempat. Sedangkan untuk kreasi beberapa persyaratan khusus yang harus dipenuhi yaitu foto copy kartu keluarga (KK), surat keterangan keabsahan kendaraan bermotor dari SAMSAT, foto copy pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan rekening listrik bulan terakhir. Untuk melakukan permintaan gadai maka nasabah harus memiliki barang jaminan yang ingin digadaikan. Barang jaminan yang ditentukan oleh perum pegadaian dapat diterima sebagai barang jaminan antara lain:

- a) Perhiasan (emas, perak, berlian, batu mulia, dan sebagainya)
- b) Kendaraan (mobil, sepeda motor, sepeda, dan lain-lain)
- c) Barang rumah tangga (perabotan, elektronik)

Untuk usaha kreasi dan krasida, barang jaminan yang sering dipakai adalah perhiasan dan kendaraan bermotor. Barang jaminan tersebut mempunyai nilai yang cukup tinggi karena mengingat bahwa yang disalurkan kepada nasabah juga bernominal besar yaitu pinjaman minimal 3 juta dengan angsuran yang dapat dipilih 12 bulan, 18 bulan atau 24 bulan dengan biaya administrasi 1% dari uang pinjaman. Sedangkan

untuk usaha gadai barang jaminan yang diterima seperti yang disebutkan pada poin a, b, c dan d di atas. Adapun jika barang jaminan dianggap tidak memenuhi syarat oleh perum pegadaian maka permintaan kredit tidak dapat diberikan. Barang yang tidak boleh diterima karena tidak memenuhi syarat menjadi barang jaminan menurut pihak perum pegadaian adalah sebagai berikut:

- a. Barang milik pemerintah (senjata api, pakaian dinas, perlengkapan militer, dan sebagainya)
- b. Barang yang mudah busuk (makanan, obat-obatan, tembakau, dan sebagainya)
- c. Barang yang berbahaya dan mudah terbakar (tabung berisi gas, minyak tanah, bensin, petasan dan sebagainya).
- d. Barang yang sukar ditaksir nilainya (barang purbakala, historis)
- e. Barang yang dilarang peredarannya (ganja dan obat-obatan terlarang)
- f. Barang yang tidak tetap harganya (lukisan, buku, dan sebagainya)
- g. Barang lain (hewan ternak, barang dalam proses hutang piutang, sewaan, titipan sementara, pakaian jadi dan sebagainya)

Dalam buku operasional kantor cabang terdapat beberapa langkah prosedur baik gadai maupun pelunasan. Prosedur menurut buku operasional kantor cabang antara lain:

1. Prosedur pemberian kredit gadai
 - a. Nasabah mengambil dan mengisi formulir permintaan kredit (FPK), menyerahkan FPK yang telah diisi dengan melampirkan foto copy

- KTP/identitas lain serta barang jaminan yang dijaminan kepada petugas penaksir.
- b. Penaksir menerima FPK dengan lampiran KTP/identitas lainnya beserta barang jaminan, menandatangani FPK (pada badan dan kitirnya) sebagai tanda bukti penerimaan barang jaminan dari nasabah.
 - c. Menyerahkan kitir FPK kepada nasabah
 - d. Penaksir menentukan nilai barang jaminan sesuai dengan buku peraturan penaksir (BPM) dan surat edaran yang berlaku. Untuk taksiran barang jaminan golongan A dapat langsung diselesaikan oleh penaksir pertama, sedangkan golongan B, C dan D harus diselesaikan oleh penaksir kedua/manajer cabang.
 - e. Penaksir menentukan besarnya uang pinjaman yang dapat diberikan kepada nasabah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
 - f. Penaksir mengisi/menulis dan menandatangani SBK rangkap dua sesuai kewenangan, merobek kitir bagian dalam dan luar SBK dwilipat, kitir bagian luar untuk nomor barang jaminan dan kitir bagian dalam untuk arsip sementara.
 - g. Penaksir menyerahkan SBK asli dan badan SBK asli dwilipat kepada kasir kredit.
 - h. Nasabah menyerahkan kitir FPK kepada kasir.
 - i. Kasir mencocokkan SBK tersebut dengan kitir FPK yang diserahkan untuk nasabah, menyiapkan dan melakukan pembayaran uang pinjaman sesuai dengan jumlah yang tercantum pada SBK, membubuhkan paraf pada SBK asli dan dwilipat pada kitir luar dibelakang jumlah uang pinjaman.

- j. Nasabah menandatangani SBK asli dan dwilipat yang diserahkan oleh kasir kredit, menerima sejumlah uang dan surat bukti kredit (SBK) asli (lembar pertama).

2. Prosedur Pelunasan Kredit Gadai

- a. Nasabah menyerahkan SBK asli
- b. Kasir memeriksa keabahan SBK yang diterima
- c. Melakukan perhitungan jumlah yang harus dibayar oleh nasabah, yaitu pokok pinjaman ditambah sewa modal.
- d. Nasabah menyerahkan sejumlah uang untuk pelunasan sesuai dengan jumlah uang yang harus dibayar
- e. Menerbitkan dan menyerahkan slip pelunasan kepada nasabah sebagai tanda bukti pelunasan, membubuhkan cap lunas, tanggal dan paraf pada SBK asli yang dilunasi, baik pada badan SBK, kitir dalam (D), dan kitir luar (L), melakukan distribusi SBK, kitir (D) pada gudang, kitir (L) pada nasabah, badan SBK pada administrasi.
- f. Bagian gudang menerima kitir SBK bagian dalam (D), memeriksa cap lunas, tanggal dan paraf kasir.
- g. Nasabah menerima kitir asli bagian luar (L) sebagai tanda bukti pengambilan barang jaminan.
- h. Nasabah mengambil barang jaminan ke gudang, petugas mencocokkan kitir SBK bagian dalam (D) dengan kitir SBK yang menempel di barang jaminan, menyerahkan barang jaminan kepada nasabah dengan cara mencocokkan kitir SBK bagian dalam dengan kitir SBK bagian luar (L) yang dipegang nasabah. Apabila telah cocok atau sesuai,

barang jaminan dapat diberikan kepada nasabah pembawa kitir SBK bagian luar (L).

Ketentuan Lelang Barang Jaminan Pada Perum Pegadaian Kantor Cabang Depok Sehubungan dengan judul skripsi penulis, maka penulis hanya menerangkan tentang KCA (Kredit Gadai Cepat dan Aman) dimana dari kredit inilah barang-barang jaminan yang sudah jatuh tempo yang belum ditebus oleh nasabah, akan dilelang oleh pegadaian.

Jatuh tempo adalah batas akhir waktu dimana nasabah harus menebus barang jaminannya. Tanggal jatuh tempo itu dihitung 120 hari/4 bulan dari tanggal kredit. Jadi, ketika nasabah dalam jangka waktu tersebut belum bisa menebus, maka barang jaminannya akan dilelang. Meskipun demikian, agar barang jaminannya tidak dilelang nasabah bisa melakukan perpanjangan jangka waktu pinjaman dengan hanya membayar sewa modalnya yang selama 4 bulan itu saja dan setelah tanggal jatuh tempo itu nasabah juga diberi masa tenggang sebelum dilaksanakannya lelang.

Pegadaian sangat menghindari yang namanya lelang. Jadi sebelum lelang itu dilaksanakan, pegadaian akan terlebih dahulu memberitahukan kepada nasabah yang bersangkutan melalui surat ataupun telpon. Maka jika nasabah tidak menebus ataupun tidak melakukan perpanjangan, dengan terpaksa pegadaian akan melelang barang jaminan tersebut.

Prosedur pelelangan :

Apabila debitur wanprestasi yakni benda yang digadaikan tersebut tidak ditebus atau diperpanjang sampai batas waktu yang telah ditentukan maka barang tersebut akan dilelang dalam penjualan dimuka umum. Untuk pelaksanaan lelang Perum pegadaian cabang depok melakukan hal-hal sebagai berikut :

a. Pemberitahuan lelang

1. Dua bulan sebelum tahun anggaran berakhir, setiap kantor cabang diwajibkan mengirim daftar tanggal lelang untuk tahun anggaran berikutnya ke kantor daerah masing-masing
2. Kantor daerah membuat daftar ikhtisari lelang untuk daerahnya dengan memperlihatkan usulan daftar tanggal lelang dari kantor cabang dengan memperhatikan : Pengajuan lelang disampaikan ke kantor lelang yang berwenang melakukan lelang pada kawasan yang bersangkutan. Oleh karena itu, apabila Ketua Pengadilan hendak meminta bantuan juru lelang pada suatu eksekusi, maka terlebih dahulu harus meneliti kantor lelang mana yang mempunyai kawasan di daerah tempat dimana pelelangan barang akan dijalankan. Tata cara pengajuan lelang sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Peraturan Lelang Stbl. 1908 No. 189 yang berbunyi: 'Seorang yang bermaksud mengadakan penjualan secara umum (lelang) memberitahukan hal itu kepada juru lelang, dan dalam pemberitahuan disebutkan kapan hari penjualan ingin dilakukan.' Sehingga dalam pengajuan lelang ini ada beberapa yang harus dilaksanakan, yaitu:
 - a. daftarkan permintaan lelang; dan
 - b. Memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan melihat pendaftaran lelang yang bersangkutan.

Dalam buku Manual dan Alamat Kantor Lelang Se-Indonesia 1984, SubDirektorat Lelang telah menentukan surat-surat atau dokumen yang harus dilampirkan oleh pemohon lelang, yaitu:

- Surat Permintaan lelang
- Salinan putusan pengadilan

- Salinan penetapan sita;
- Salinan Berita Acara Penyitaan;
- Salinan penetapan lelang;
- Salinan surat pemberitahuan lelang kepada pihak berkepentingan;
- Perincian besarnya jumlah tagihan pokok ditambah biaya yang dibebankan kepada tergugat (tereksekusi);
- Bukti pemilikan (sertifikat) barang yang hendak dijual lelang atas barang yang tidak bergerak. Bagi yang belum bersertifikat, dapat diganti dengan surat keterangan dari Desa/Kelurahan setempat;
- Syarat-syarat lelang yang ditentukan penjual lelang; dan
- Bukti pengumuman lelang yang dikeluarkan oleh pengadilan⁴⁵.

Proses pelelangan di pengadilan ada dua periode, dan masing-masing jangka waktu hingga jatuh tempo adalah empat bulan. Periode kredit pertama tanggal 1-15 dan akan dilelang pada tanggal 18-22 bulan kelima. Periode kedua dari tanggal 16-31, maka dilelang pada tanggal 3-7 bulan keenam. Untuk menentukan tanggal pelaksanaan lelang, maka dari Kantor pengadilan cabang Depok akan mengajukan ke kantor wilayah pengadilan untuk meminta penentuan tanggal lelang. Dan setiap kantor wilayah membuat suatu daftar ikhtisar lelang berdasarkan usulan dari masing-masing kantor cabang (Kancab) dengan memperhatikan:

⁴⁵ M. Yahya Harahap. 1991. Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. Hlm.110-111.

1. Lokasi kancab untuk kancab yang lokasinya berdekatan tidak diizinkan untuk melaksanakan lelang pada hari dan tanggal yang bersamaan.
2. Masing-masing kancab sedapat mungkin melaksanakan lelang pada hari dan tanggal yang sama setiap bulannya, agar bisa dijadikan acuan oleh masyarakat.
3. Lelang dilaksanakan tidak pada hari libur
4. Dalam bulan puasa, lelang sedapat mungkin dilakukan sebelum lebaran.
5. Apabila dikemudian hari ternyata lelang tidak dapat dijalankan pada tanggal yang telah ditetapkan, maka tanggal lelang itu tidak boleh diajukan tetapi harus diundur pada hari berikutnya. Penundaan hari lelang ini harus diumumkan kepada msyarakat dan diberitahukan kepada kepala kantor daerah atau kantor wilayah
6. Tanggal pelaksanaan lelang harus diumumkan melalui :
 - a. Papan pengumuman yang ada dikantor cabang
 - b. Media informasi lainnya (radio, surat kabar dan media lainnya)
 - c. Pemberitahuan oleh pegawai loket kepada nasabah
 - d. Pemberitahuan tertulis kepada pemilik barang
 - e. Pemberitahuan tertulis kepada Dinas Penerangan Setempat
 - f. Pemberitahuan tertulis paling lambat 15 hari sebelum pelaksanaan lelang.
 - g. Apabila ada barang bernilai tinggi yang akan dilelang, barang itu sedapat mungkin disebutkan dalam pemberitahuan

7. Barang jaminan yang akan dilelang dihitung 120 hari dari tanggal jatuh kredit. Dengan demikian tanggal jatuh tempo yang akan ditentukan pada setiap sbk setiap hari berubah/menyesuaikan.

Persiapan lelang :⁴⁶

1. Paling lambat 7 hari sebelum lelang kepala cabang membentuk team pelaksanaan lelang yang terdiri dari :
 - a. Satu orang (kepala cabang atau pegawai yang ditunjuk
 - b. Dua orang anggota (sedapat mungkin penaksir) yang bertugas sebagai petugas administrasi
2. Barang yang akan dilelang dikeluarkan dari tempat penyimpanan, paling cepat 5 hari sebelum lelang
3. Berdasarkan nomor-nomor pada buku pelunasan dan buku kredit yang masih lowong, kepala cabang memberitahukan kepada pemegang gudang/penyimpan nomor-nomor barang yang akan dikeluarkan dari gudang masing-masing untuk diserahkan kepada team pelaksana.
4. Sebelum mengeluarkan barang maka team pelaksana akan mencocokkan terlebih dahulu barang itu dengan nomor yang masih “terbuka” didalam buku kredit
5. Barang jaminan yang akan dilelang dicocokkan dengan keterangan SbK. Team pelaksana lelang harus menaksir ulang seluruh barang yang akan dilelang, dan hasil taksir ulang tersebut ditulis pada belakang halaman SBK

⁴⁶ Wawancara dengan Ibu

6. Jika taksiran baru lebih rendah daripada taksiran lama, sehingga ada kemungkinan menimbulkan kerugian perusahaan/nasabah, maka barang tersebut tidak boleh dilelang

Pelaksanaan lelang :

- I. Pada hari lelang barang-barang yang akan dilelang kecuali golongan C dan D, oleh penjaga siang diperlihatkan kepada umum, dibawah pengawasan/tanggung jawab ketua team pelaksana
- II. Pada waktu lelang, team pelaksana lelang bertanggungjawab atas barang yang ada ditempat lelang, oleh karena itu team pelaksana dilarang berada diruangan pelaksana lelang
- III. Seperempat jam sebelum lelang dimulai, SBK dan barang Golongan C dan D yang akan dilelang dibawa ketempat lelang dibawah pengawasan kepala cabang sendiri. SBK lelang harus dijaga benar agar para pembeli tidak dapat mengetahui jumlah taksiran dan uang pinjaman.
- IV. Lelang harus dipimpin oleh Ketua team Pelaksana Lelang
- V. Jika anggota pelaksana lelang berhalangan, maka pekerjaan anggota tersebut diambil oleh ketua team pelaksana lelang atau petugas pengganti yang ditunjuk
- VI. Pada waktu lelang, kasir lelang diwajibkan mencatat nama para pembeli dan jumlah uang yang dibayar, uang muka dari pembeli yang akan dijual, menurut SBK
- VII. Ketua yang telah diterimanya, dalam rincian penjualan lelang. Setelah selesai pelaksanaan lelang daftar tersebut ditandatangani oleh kasir lelang
- VIII. Barang-barang yang dilelang menurut nomor SBK

IX. Ketua team pelaksana lelang menyebutkan dengan suara jelas keterangan-keterangan singkat tentang barang-barang yang akan dijual menurut SBK

X. Ketua team pelaksana lelang harus mengatur supaya barang-barang jangan sampai dijual terlalu cepat. Kepada para pembeli harus diberikan waktu yang cukup untuk menawar.

XI. Ketua pelaksana tidak boleh meninggalkan tempat lelang, sebelum pekerjaan tersebut selesai

XII. Setelah lelang kepada setiap orang dan kongsi dilarang menjual belikan barang yang telah mereka beli dari lelang di halaman kantor perum pegadaian

XIII. SBK barang yang sudah dilelang disimpan oleh kepala cabang dan dibinasakan sesudah mendapatkan persetujuan dari kepala kantor daerah/wilayah.

Pelaksanaan lelang atas benda jaminan dari perum pegadaian adalah merupakan pengecualian dari pelaksanaan oleh kantor lelang negara. Sebagai dasar hukum dari pengecualian tersebut adalah pasal 1a ayat (2) Vendu Reglement yang berbunyi :

“dengan peraturan pemerintah dapat melakukan penjualan di muka umum dibebaskan dari campu tangannya juru lelang”.

Dan dalam Aturan Dasar Pegadaian (ADP) juga disebutkan dalam pasal 19 ADP, yang berbunyi :

“kepala perum pegadaian berhak menetapkan peraturan-peraturan lelang dan persediaan lelang asal mengingat peraturan-peraturan lelang yang ditetapkan Departemen Keuangan atau Pemerintah”. jafi lelang dilaksanakan sendiri oleh perum pegadaian dan tidak oleh Kantor lelang Negara, dengan pertimbangan

bahwa perum pegadaian lebih mengetahui harga benda jaminan daripada balai lelang, dan ini disebutkan dalam pasal 17 ADP

1. Pengajuan Penawaran Lelang

Dalam masalah penawaran lelang ini, lebih cenderung bersifat administrative, guna memenuhi syarat sahnya seseorang menjadi peserta/penawar dalam lelang.

a. Bentuk Penawaran

1. tertulis, yaitu menggunakan surat yang disampaikan ke kantor juru lelang
2. Lisan, apabila penjual lelang tidak memerlukan formalitas sehingga dapat disampaikan langsung secara lisan pada saat pelelangan dilakukan.

b. Surat penawaran memuat dengan jelas identitas penawar

1. nama
2. Pekerjaan;
3. Tempat tinggal;

c. Surat penawaran ditandatangani oleh penawar.

2. Pengumuman Lelang

Pengumuman lelang merupakan syarat formal penjualan lelang atau *executorial verkoop*. Pelelangan yang tidak didahului dengan pengumuman makadianggap batal demi hukum. Maka pedoman untuk menentukan tata cara

pengumuman lelangnya diatur dalam Pasal 200 Ayat 6 HIR/Pasal 217 Ayat 1 RBg. Berdasarkan ketentuan tersebut ada beberapa yang harus dipenuhi oleh penjual lelang, antara lain:

a. Pengumuman lelang

Sebelum penjual menyampaikan permintaan lelang ke kantor lelang, terlebih dahulu mengeluarkan pemberitahuan/pengumuman lelang (bekendmaking). Pengumuman lelang tersebut termasuk salah satu dokumen (surat) yang harus dilampirkan pada surat permintaan lelang ke kantor lelang.

b. Waktu pengumuman

1. Pengumuman dapat dilakukan pengadilan sesaat setelah Sita Eksekusi (executorial Beslag) dilaksanakan.
2. Pengumuman dapat dilakukan sejak tenggang waktu peringatan (aanmaning) dilampaui, apabila sejak semula barang yang akan dilelang sudah berada di bawah Sita Jaminan.
3. Bagi barang yang bergerak, pengumuman penjualannya dilakukan tersendiri, yaitu pada waktu penjualan berlangsung.

c. Cara Pengumuman

Menurut ketentuan Pasal 200 Ayat 6 HIR/Pasal 217 Ayat 1 RBg dijelaskan bahwa pengumuman lelang terhadap barang bergerak dilakukan menurut 'kebiasaan setempat' (volgens plaatselijk gebruik).

3. Penjualan lelang

Penjualan dapat dilakukan paling cepat 8 (delapan) hari dari tanggal Sita Eksekusi dilakukan;

- a. Penjualan dilakukan paling cepat 8 (delapan) hari dari tanggal anmaning,apabila dari sejak awal barang yang akan dilelang sudah berada di bawah SitaJaminan.
- b. Penjualan barang bergerak dan tidak bergerak dapat dilakukan secara bersamaan pada waktu yang sama. Akan tetapi melihat dari sifat barang bergerak yang mudah busuk/rusak, maka dapat dilakukan penjualan terlebihdahulu sebelum penjualan barang tidak bergerak. Apabila hasil penjualan barang bergerak belum mencukupi jumlah tagihan yang harus dibayar kepada penggugat, baru boleh dilanjutkan penjualan lelang barang yang tidak bergerak sampai tercapai jumlah tagihan yang sesuai dengan yang tercantum dalam putusan pengadilan

Pengumuman Lelang

Berdasarkan undang-undang yang berlaku, lelang harus diumumkan dengan memuat syarat-syarat peserta lelang, penyetoran jaminan, open house dan cara pembayaran.

1. LELANG EKSEKUSI

- a. Barang tidak bergerak dilakukan 2 (dua) kali, yaitu :

Pengumuman I ke pengumuman II sekurang-kurangnya 15 (lima belas) hari pengumuman II.

Pengumuman II sekurang-kurangnya 14 (empat belas) hari sebelum hari pelaksanaan lelang.

- b. bergerak dilakukan 1 (satu) kali sekurang-kurangnya 6 (enam) hari sebelum hari pelaksanaan lelang. Kecuali untuk barang-barang yang lekas busuk, rusak dan barang berbahaya dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari, tetapi tidak

boleh kurang dari 2 (dua) hari kerja, dan khusus untuk ikan dan sejenisnya tidak boleh kurang dari 1 (satu) hari kerja.

2.LELANG NON EKSEKUSI SUKARELA

- a. Barang tidak bergerak dilakukan 1 (satu) kali sekurang-kurangnya 7 (tujuh) hari sebelum hari pelaksanaan lelang.
- b. Barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali sekurang-kurangnya 5 (lima) hari sebelum hari pelaksanaan lelang.
- c. Barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak berlaku ketentuan yang pertama.

4. Peserta Lelang

Untuk dapat menjadi peserta lelang, setiap peserta harus menyetor uang jaminan penawaran lelang, paling sedikit 20% dan paling banyak 50% dari harga limit. Dilarang menjadi peserta lelang / pembeli : Pejabat Lelang, Penjual, Pemandu Lelang, Hakim, Jaksa, Juru Sita, Pengacara/ Advokat, Notaris, PPAT, Penilai, Pegawai DJPLN, Pegawai Balai Lelang dan Pegawai Pejabat Lelang Kelas II, dan pihak yang tereksekusi/debitur/tergugat/terpidana yang terkait dengan proses lelang tersebut.

PELAKSANAAN LELANG

Rangkaian kegiatan yang dilakukan dan merupakan puncak dari seluruh kegiatan lelang setelah melewati tahapan pra lelang.

Hari Lelang :

Sebelum lelang dilaksanakan, peserta lelang wajib melakukan:

- a. Penyetoran uang jaminan yang telah ditentukan.
- b. Calon pembeli wajib mengetahui hak dan kewajibannya, termasuk pembayaran biaya/pajak yang dikeluarkan sesuai peraturan yang berlaku.
- c. Memastikan bahwa aset yang akan dibeli sudah dilihat dalam kondisi sebagaimana adanya untuk menghindari keluhan di kemudian hari.

Metode Lelang

LELANG LISAN :

- a. Dilaksanakan dengan cara mengundang khalayak ramai sebagai calon pembeli.
- b. Harga limit langsung ditawarkan kepada calon pembeli.
- c. Kenaikan harga dipandu oleh Pemandu Lelang.
- d. Calon pembeli yang setuju akan mengangkat panel bid tanda setuju demikian seterusnya sampai tersisa satu pembeli pada harga yang tertinggi dan dinyatakan sebagai pemenang lelang.

LELANG TERTULIS :

- a. Calon pembeli harus melakukan penawaran secara tertulis.
- b. Dimasukkan ke dalam amplop tertutup selambat-lambatnya pada batas waktu yang ditentukan oleh kami.
- c. Calon pembeli harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan.
- d. Pada hari yang telah ditentukan kotak penawaran akan dibuka, penawar tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang.

Pemenang Lelang

Setelah pelaksanaan lelang selesai pemenang lelang akan diberikan Berita Acara Pemenang Lelang. Selanjutnya pemenang lelang menyelesaikan seluruh kewajiban sesuai dengan persyaratan lelang. Apabila pemenang lelang telah menyelesaikan seluruh kewajibannya maka diberikan Risalah Lelang. Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak.

PURNA LELANG

Jika terdapat keberatan atau complain dari pemenang lelang, maka keberatan ditujukan kepada kami dimana kami akan berkonsultasi dengan pihak penjual untuk menyelesaikan masalah yang ada.

Layanan purna jual kepada pemenang dan penjual meliputi proses pelunasan, penyetoran pajak bea lelang, serah terima objek lelang dan laporan akhir lelang.

Bagi pemenang lelang, kami memberikan jasa Balik Nama Sertifikat ke BPN dengan biaya sesuai tarif yang berlaku.

Contoh : Pegadaian akan membuka lelang di atas harga taksiran,

misalnya sebuah Logam Mulia sebesar 10 gram, yang sudah jatuh tempo.

Untuk 1 gram logam mulia nilai taksirannya adalah Rp. 480.000 x 10 = Rp. 4.800.000. Uang pinjaman (UP) yang diterima nasabah adalah sebesar Rp. 4.450.000. dan sewa modal (SM) adalah $9.2\% \times \text{Rp. } 4.450.000 = \text{Rp. } 40900$.

Berikutnya $UP + SM = \text{Rp. } 4.859.400$ dan dibulatkan menjadi $\text{Rp. } 4.900.000$.

Jika ada peminat, maka pembeli dikenakan beban tambahan sebesar 2%. Yakni bea lelang penjual 1% dan pembeli 1% sehingga menjadi $\text{Rp. } 4.900 + \text{Rp. } 4.900 = \text{Rp. } 9.800$

Sehingga $\text{Rp. } 4.859.400 + \text{Rp. } 9.800 = \text{Rp. } 4.869.200$

Jika ada kelebihan maka uang tersebut akan dikembalikan kepada nasabah. Dengan jangka waktu pengambilan uang kelebihan selama 1 tahun. Dan jika uang kelebihan tersebut tidak diambil dalam jangka waktu 1 tahun maka uang tersebut akan digunakan pihak pegadaian untuk melakukan kegiatan sosial yang bermanfaat bagi orang yang membutuhkan.

Dalam kasus tersebut diatas dalam Surat Bukti Kredit terdapat beberapa catatan, diantaranya adalah :

1. Tarif sewa modal 1.150 persen dan maksimum 9.200 persen sampai dengan 15 hari dihitung 15 hari
2. Sewa modal dihitung sejak tanggal kredit sampai dengan tanggal pelunasan, hasilnya dibulatkan ke atas dengan kelipatan $\text{Rp. } 100,-$
3. Jangka waktu kredit maksimum 120 hari (4 bulan). Kredit dapat dilunasi atau diperbaharui sampai dengan tanggal jatuh tempo. Transaksi pelunasan/ pembaharuan kredit hanya dapat dilakukan di cabang tempat kredit dicairkan.
4. Transaksi pada Surat Bukti kredit ini dikenakan biaya administrasi sebesar $\text{Rp. } 8000,-$

5. Jika sampai dengan tanggal jatuh tempo pinjaman tidak dilunasi/ diperbaharui, maka barang jaminan gadai akan dilelang pada tanggal 24-05-2012
6. Permintaan lelang dapat dilayani sebelum jatuh tempo dengan mengisi formulir yang telah disediakan. Penundaan lelang akan dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan di pegadaian.
7. Mintalah bukti setiap anda melakukan pembayaran. Jika SBK ini hilang maka laporkan kepada pihak pegadaian.

ISI Perjanjian kredit dengan jaminan barang bergerak :

Kami yang bertanda tangan dihalaman depan Surat Bukti Kredit (SBK) ini, bertindak untuk dan atas nama Pegadaian dengan nasabah, sepakat membuat perjanjian sebagai berikut:

1. Nasabah mengaku dan menerima penetapan besarnya taksiran barang jaminan, uang pinjaman, dan tarif sewa modal sebagaimana yang dimaksud pada halaman depan dan Surat Bukti Kredit (SBK) ini sebagai tanda bukti yang sah penerimaan uang pinjaman
2. Barang yang diserahkan ssebagai jaminan adalah milik nasabah atau milik barang orang lain yang dikuasakan kepada Nasabah untuk di gadaikan dan bukan berasal dari hasil kejahatan, tidak dalam objek sengketa dan /atau sita jaminan
3. Nasabah menyatakan telah berhutang kepada Perum pegadaian dan berkewajiban untuk membayar pelunasan uang pinjaman ditambah sewa modal sebesar tarif sewa modal yang berlaku di Perum Pegadaian
4. Perum Pegadaian akan memberikan ganti kerugian apanila baranng jaminan yang berada dalam penguasaan Perum Pegadaian mengalami kerusakan atau

hilang yang tidak disebabkan oleh suatu bencana alam (*force majeure*) yang ditetapkan Pemerintah. Ganti rugi diberikan sebesar nilai barang pada saat itu setelah diperhitungkan dengan uang pinjaman dan sewa modal, sesuai dengan ketentuan penggantian yang berlaku di perum pegadaian.

5. Nasabah dapat melakukan perpanjangan kredit, mengangsur uang pinjaman atau menambah uang pinjaman selama nilai taksiran masih memenuhi syarat dengan memperhitungkan sewa modal yang masih akan dibayar. Jika terjadi penurunan nilai taksiran barang jaminan pada saat perpanjangan kredit, maka nasabah wajib mengangsur uang pinjaman sesuai dengan taksiran yang baru.
6. Apabila sesuai dengan tanggal jatuh tempo tidak dilakukan pelunasan atau perpanjangan lagi kreditnya, maka Perum Pegadaian berhak melakukan penjualan barang jaminan melalui lelang.
7. Hasil penjualan lelang barang jaminan setelah dikurangi uang pinjaman, sewa modal dan bea lelang, merupakan kelebihan yang menjadi hak nasabah. Jangka waktu pengembalian uang kelebihan lelang selama satu tahun sejak tanggal lelang. Jika hasil lelang barang jaminan tidak mencukupi maka nasabah wajib membayar kekurangan tersebut.
8. Nasabah harus datang sendiri untuk melakukan pelunasan atau perpanjangan kredit atau dengan mengalihkan hak kepada orang lain dengan mengisi dan membubuhkan tandatangan pada kolom yang tersedia, dengan melampirkan asli dan foto copy Ktp nasabah dan penerima kuasa.
9. Nasabah menyatakan tunduk dan mengikuti segala peraturan yang berlaku pada Perum Pegadaian sepanjang ketentuan yang menyangkut kredit gadai ini.
10. Apabila terjadi perselisihan di kemudian hari akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat dan apabila tidak tercapai kesepakatan akan diselesaikan melalui pengadilan negeri setempat.

Setelah barang jaminan itu laku di pelelangan, apabila barang jaminannya yang dilelang ternyata tidak mampu menutupi hutangnya, maka nasabah tetap wajib melunasi hutangnya dan apabila hasil pendapatan lelang setelah dikurangi uang pinjaman, sewa modal dan biaya lelang itu terdapat uang kelebihan, nasabah berhak atas kelebihan uang dari hasil lelang barang jaminan gadai miliknya. $\text{Uang Kelebihan} = \text{Pendapatan lelang} - (\text{uang pinjaman} + \text{sewa modal max} + \text{biaya lelang pembeli} + \text{biaya lelang penjual})$

D. Kendala-Kendala dalam Pelaksanaan Lelang

1. Proses pemberitahuan lelang yang tidak sampai pada pihak nasabah atau masyarakat;
2. Berubah-ubahnya harga pasar terhadap barang jaminan yang menyulitkan dalam proses penaksiran oleh Perum Pegadaian,
3. Kurang memadai dan representatifnya tempat pelelangan di Perum Pegadaian; dan
4. Sulitnya pihak Perum Pegadaian dalam menjual Barang Sisa Lelang (BSL) atau barang jaminan gadai yang tidak laku dijual dalam pelelangan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pengamatan penulis maka pada dasarnya ada beberapa prinsip yang dianut perum Pegadaian sebagai lembaga perkreditan rakyat adalah sebagai berikut :

1. Pelaksanaan lelang barang jaminan gadai pada perum pegadaian Cabang Depok terjadi apabila debitur atau nasabah tidak memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan atau memperpanjang pinjamannya, maka perum pegadaian berhak untuk menjual barang jaminan dalam suatu pelelangan. Pelaksanaan lelang paa perum pegadaian adalah merupakan pengecualian dari pelaksanaan oleh kantor lelang negara, dan perum pegadaian mempunyai hak untuk melaksanakan sendiri suatu lelang tanpa campur tangan dari kantor lelang negara dengan pertimbangan bahwa perum pegadaian lebih mengetahui harga benda jamiinan daripada kantor lelang negara.sebelum lelang dilaksanakan perum pegadaian harus memberitahukan terlebih dahulu kepada debitur yang melakukan tindakan wanprestasi bahwa barang jaminannya akan dilelang.
2. Proses pelaksanaan lelang barang jamina pada Perum Pegadaian Depok telah sesuai dengan aturan yang berlaku dalam Aturan Dasar Pegadaian (ADP) juga disebutkan dalam pasal 19 ADP, yang berbunyi : “kepala perum pegadaian berhak menetapkan peraturan-peraturan lelang dan persediaan lelang asal mengingat peraturan-peraturan lelang yang ditetapkan Departemen Keuangan atau Pemerintah”.jafi lelang dilaksanakan sendiri oleh perum pegadaian dan

tidak oleh Kantor lelang Negara, dengan pertimbangan bahwa perum pegadaian lebih mengetahui harga benda jaminan daripada balai lelang, dan ini disebutkan dalam pasal 17 ADP

3. Kendala-kendala yang terjadi dalam proses lelang adalah Proses pemberitahuan lelang yang tidak sampai pada pihak nasabah atau masyarakat; Berubah-ubalnya harga pasar terhadap barang jaminan yang menyulitkan dalam proses penaksiran oleh Perum Pegadaian, Kurang memadai dan representatifnya tempat pelelangan di Perum Pegadaian; dan Sulitnya pihak Perum Pegadaian dalam menjual Barang Sisa Lelang (BSL) atau barang jaminan gadai yang tidak laku dijual dalam pelelangan.

B. Saran

Untuk lebih meingkatkan kualitas pelayanan untuk nasabah ,maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut

1. Untuk meningkatkan kepuasan konsumen, manajemen Perum pegadaian pada cabang Depok harus terus mempertahankan bahkan lebih meningkatkan pelayanan yang diberikan kepada konsumen. Selain itu, manajemen juga harus memperhatikan fasilitas pendukung yang disediakan agar kepuasan konsumen dapat ditingkatkan.
2. Dalam pelaksanaan lelang seharusnya biaya-biaya lelang bisa dapat ditekankan lagi. misalnya sepeti bea lelang dan pajak pembeli yang 2 persen bisa dikurangi menjadi 1 persen saja.
3. Penerangan/informasi mengenai lelang harus dipromosikan lagi sehingga masyarakat mengerti menegani lelang.

DAFTAR REFERENSI

A. BUKU-BUKU

Andrews, Geraldine dan Richard dalam Moh. Isnaini, 1996:14; Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, 1998:2

Arbi, Syarif, *Mengenal Bank dan Lembaga Keuangan Non Bank*, Jakarta : Djambatan, 2002

Badruzaman, Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti 1987

Bahsan, M. *Giro dan Bilyet Giro Perbankan Indonesia*, Universitas Michigan : Raja Grafindo Persada. 2005

Darus, Mariam, 1987, dalam Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000

Dja'is, Muhammad, *Hukum Eksekusi Sebagai Wacana Baru di Bidang Hukum, Kertas Kerja Orasi Ilmiah*, Disnatiske-43 Fakultas Hukum Undip, 2000

Dja'is, Muhammad, *Pelaksanaan Eksekusi Jaminan dan Grosse Surat Hutang Notariil Sebagai Upaya Mengatasi Kredit Macet Semarang* : Universitas Diponegoro 1994

Hadisoeparto, Hartono, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan* Yogyakarta : Liberty, 2004

Hamzah, A. dan Senjun Manulang, *Lembaga Fidusia dan Penerapannya di Indonesia*, Jakarta : Indonesia Hiil, Co, 1987

Harahap, M. Yahya *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* Jakarta : PT. Gramedia 1991

Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2002, Edisi 6, Cetakan 6,

Mardiani, Iin Endang, *Analisis Faktor Penentu Perkembangan Pegadaian di Jawa Tengah*, Jakarta: Tesis Program Pascasarjana Universitas Indonesia, 1994

- M, Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta : Rejeki Agung, 2002
- Patrik, Purwahid, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang Kashadi, 2005
- Satrio, J, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, Bandung : Citra Aditia Bakti, 2002
- Siamat, Dahlan, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Jakarta: Lembaga Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 2001, Edisi 2, Cetakan 2
- Sofwan, Sri Soedewi Masjhoen, *Himpunan Karya Tentang Hukum Jaminan*, Yogyakarta : Liberty, 1982
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Perdata, Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta : Liberty, 1981
- Sri, Susilo, Y. Sigit Triandaru, dan A. Totok Budi Santoso, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Jakarta : Salemba Empat, 2000
- Stein, P.A dalam H.Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2005
- Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty ,1993
- Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bandung : Bina Cipta, 1997
- Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Jakarta : Citra Aditya Bakti 1996
- Woeriyanto, *Financial Analysis and its Relationship to the Performance of Perum Pegadaian*, Thesis Institute of Management, IEU, Jakarta: 1993, dalam Iin Endang Mardiani, Analisis Faktor Penentu Perkembangan Pegadaian di Jawa Tengah, Tesis Program Pascasarjana Universitas Indonesia, Jakarta:1994,

B. UNDANG-UNDANG

Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum perdata*

Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata*

Indonesia, *kitab Undang-Undanh Hukum Dagang*

Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Agraria

Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor. 42 Tahun 1949 Tentang Fidusia

Undang-Undang Nomor. 21 Tahun 1992 Tentang Pelayaran

Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Menteri Keuangan No. 41/PMK.07/2006 Tentang Pejabat Lelang Kelas I.

Peraturan Menteri Keuangan No. 118/PMK.07/2005 Tentang Balai Lelang

Peraturan Menteri Keuangan No. 119/PMK.07/2005 Tentang Pejabat Lelang Kelas II

SE. No.:72 /ULL.00211/2006 *Tentang Petunjuk Pelaksanaan SK Direksi No.:1024/ULL.00211/2006 Tentang Penurunan Tarif Sewa Modal Kredit Cepat Aman*

C. INTERNET DAN BROSUR

Algra N.E. dkk, 1983, yang mengatakan Eksekusi atau Executie adalah pelaksanaan putusan pengadilan dan akta dalam perkara perdata, kamus istilah hukum fochema Andreae, Belanda-Indonesia, Bina Cipta.

Andadari, Roos Kities, *Profil Nasabah Pegadaian*, (Salatiga:UPKM, Satyawacana, 1993)

Brosur Perum Pegadaian Depok, 2004.

Brosur Perum Pegadaian Depok, 2011

Buku Berbasis Gadai, Bagi Pelatihan Pemahaman *Product Knowledge* Perum Pegadaian, 2011

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Kedua, Cetakan Kedelapan, Balai Pustaka, Jakarta: 1996, Nasabah adalah pihak yang menggunakan jasa Pegadaian.

Eddy, Suprijono, *Hari Pelanggan Nasional*, Warta Pegadaian, No. 107 Tahun XV 2003

www.e-syariah.com.

www.Pegadaian.co.id

