

**EKSEKUSI OBJEK JAMINAN GADAI YANG MELIBATKAN
BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 480 K/PDT. SUS/2012)**

Adek Rezki Gozali, Dipo W. Hariyono

Fakultas Hukum

Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Jl. Semolowaru Nomor 45 Surabaya, 60118, Indonesia

085785575548, rkyfh53@gmail.com

Abstrak

Peneliti membuat judul penelitian yaitu Eksekusi Objek Jaminan Gadai Yang Melibatkan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 480 K/Pdt. Sus/2012), dengan permasalahan yang diteliti yakni Bagaimana tata cara eksekusi objek jaminan gadai dan Apakah putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dapat membatalkan proses eksekusi objek jaminan gadai. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis, menjelaskan, atau mengklarifikasi mengenai bagaimana tata cara eksekusi objek jaminan gadai dan apakah putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dapat membatalkan proses eksekusi objek jaminan gadai, berdasarkan peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Dan manfaat penelitian ini, dapat memecahkan dan menyelesaikan masalah yang diteliti, dengan jalan mengemukakan fakta sesuai dengan keadaan hukum yang berlaku, kemudian mengambil kesimpulan berdasarkan temuan yang berhubungan dengan fakta tersebut dan juga dasar hukumnya, dengan menemukan peraturan perundang-undangan yang berkaitan. Pendekatan dalam melakukan analisis ini, antara lain: Pendekatan perundang-undangan, pendekatan konsep, dan pendekatan kasus. Maka penelitian ini memperoleh suatu jawaban sebagai berikut: lelang yang telah melalui proses pengadilan, tidak dapat dibatalkan. Karena berdasarkan ketentuan Pasal 1155 BW, maka memberikan jaminan kepastian hukum bagi kreditur untuk melelang objek gadai milik debitur yang wanprestasi, karena debitur tidak mau memenuhi kewajibannya dan mengabaikan peringatan yang diberikan oleh kreditur. Sedangkan peran dan kewenangan BPSK hanya menyelesaikan permasalahan antara konsumen dengan pelaku usaha sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Maka peneliti menyimpulkan bahwa BPSK tidak berwenang menangani permasalahan gadai antara debitur dengan kreditur, karena subjek hukumnya berbeda dan dasar hukum yang digunakan untuk menyelesaikan permasalahan gadai adalah Pasal 1150 - 1160 KUHP, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK. 06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Kata Kunci: eksekusi objek jaminan gadai

A. Pendahuluan

Pembangunan nasional merupakan upaya pembangunan yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Untuk menghadapi perkembangan perekonomian nasional yang senantiasa bergerak cepat, kompetitif, dan terintegrasi dengan tantangan yang semakin kompleks serta sistem keuangan yang semakin maju, diperlukan penyesuaian kebijakan di bidang ekonomi, dalam hal ini ialah kegiatan pegadaian yang memiliki tujuan agar dapat memberikan perlindungan dan manfaat yang lebih besar bagi masyarakat.

PERUM Pegadaian merupakan sebuah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) di Indonesia yang usaha intinya adalah bidang jasa penyaluran kredit kepada masyarakat atas

dasar hukum gadai. Lembaga pegadaian menawarkan peminjaman dengan sistem gadai. Jadi masyarakat tidak perlu takut kehilangan barang-barangnya. Lembaga pegadaian memiliki kemudahan antara lain prosedur dan syarat-syarat administrasi yang mudah dan sederhana, dimana nasabah cukup memberikan keterangan-keterangan singkat tentang identitasnya dan tujuan penggunaan kredit, waktu yang relatif singkat dana pinjaman sudah cair dan bunga relatif rendah. Hal ini sesuai dengan motto dari pegadaian itu sendiri, yaitu "Mengatasi Masalah Tanpa Masalah".

Penggadaian menjadi solusi krisis disaat tingginya suku bunga kredit di perbankan, karena itu masyarakat lebih suka mencari dana murah ke pegadaian, karena dana yang dibutuhkan dapat diperoleh dalam waktu yang tidak lama hanya 15 menit setelah barangnya ditaksir. Dana pegadaian ini tak hanya digunakan untuk kebutuhan konsumsi masyarakat tetapi juga banyak dipakai sebagai modal bagi pengusaha kelas menengah kecil. Sehingga omzet kredit pegadaian setiap tahunnya terus meningkat.

Kenapa orang lebih suka memilih pegadaian sebagai alternatif pembiayaan, Karena prosedur yang harus ditempuh tidak sulit, cepat, dan biaya yang dikenakan relatif tidak terlalu membebani. Selain itu, pegadaian tidak terlalu mementingkan untuk apa uang yang akan dipinjam, yang terpenting adalah jaminan barang-barang yang akan dijadikan jaminan. Atas dasar ini masyarakat lebih minat terhadap penggadaian dalam memperoleh dana permodalan.

Masalah jaminan utang berkaitan dengan gadai yang timbul dari sebuah perjanjian utang piutang, yang mana barang jaminan tersebut merupakan perjanjian tambahan guna menjamin dilunasinya kewajiban debitur pada waktu yang telah ditentukan dan disepakati sebelumnya diantara kreditur dan debitur. Adanya perjanjian gadai tersebut, maka diperlukan juga adanya barang sebagai jaminan. Jaminan yang digunakan dalam gadai yaitu seluruh barang bergerak, yang terdiri dari: Benda bergerak berwujud dan Benda bergerak yang tidak berwujud. Sebagai suatu bentuk jaminan yang diberikan atas benda bergerak yang mensyaratkan pengeluaran benda gadai dari tangan pemilik benda yang digadaikan tersebut.

Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor: 480 K/Pdt. Sus/ 2012, mengenai sengketa antara kreditur dengan debitur atas eksekusi lelang objek jaminan gadai. Awalnya Martha Sitorus (debitur) yang bertempat tinggal di jalan Matahari II No. 140 blok 5, Kelurahan Helvetia, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan mendatangi PERUM Pegadaian kantor wilayah I (kreditur) yang berkedudukan di jalan Pegadaian No. 112 Medan, untuk mengajukan kredit gadai. Singkat cerita, Martha Sitorus mendapat fasilitas kredit gadai dengan Surat Bukti Kredit (SBK) Nomor 03763 dan Nomor 03765 dengan jumlah pinjaman kurang lebih sebesar Rp.9.700.000,- (sembilan juta tujuh ratus ribu rupiah) dari PERUM pegadaian kantor wilayah I Kota Medan, dengan objek jaminan gadainya berupa: Rante Tura Mancur, Gelang Kaki model Gelombang, Cincin Elisabeth Mata Berlian, dan Liontin Labu Mata Berlian.

Kredit gadai yang disalurkan oleh Kreditur ke Debitur telah jatuh lelang pada tanggal 20 Juli 2009 dengan SBK Nomor 03763 dan Nomor 03765, namun sampai dengan tanggal jatuh lelang, Debitur tidak pernah datang untuk melunasi kredit gadai atau memperpanjang jangka waktu kredit gadai. Dengan kejadian tersebut, Kreditur beritikad baik untuk melakukan penundaan lelang agar debitur dapat melunasi kredit gadai atau

memperpanjang waktu kredit gadai, sehingga lelang dilaksanakan tanggal 6 Agustus 2009 yang disertai dengan melakukan pemberitahuan lelang melalui telepon dan mengirim surat pemberitahuan lelang ke alamat tempat tinggal debitur pada tanggal 23 Juli 2009 yang diterima oleh saudari Jenny Pada tanggal 24 Juli 2009. Bahwa sampai dengan tanggal jatuh lelang 6 Agustus 2009, debitur masih juga tidak datang untuk melunasi kredit gadai atau memperpanjang jangka waktu kredit gadai. Agar hubungan baik antara kreditur dengan debitur tetap terjaga, kreditur beritikad baik untuk memberikan kesempatan kepada debitur, dengan menunda pelaksanaan lelang tanggal 6 Agustus 2009, sehingga lelang dilaksanakan tanggal 28 Agustus 2009. Tetapi sampai jatuh lelang tanggal 28 Agustus 2009, debitur tidak datang untuk melunasi kredit gadai atau memperpanjang jangka waktu kredit gadai. Sehingga kreditur melaksanakan lelang terhadap objek jaminan gadai milik debitur pada tanggal 28 Agustus 2009.

Pihak debitur keberatan atas lelang objek jaminan gadai miliknya, karena debitur beranggapan bahwa tidak pernah diberitahukan oleh kreditur mengenai informasi tanggal lelangnya, sehingga debitur merasa telah ditipu oleh kreditur. Akhirnya debitur membawa perkara ini ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Medan. Setelah itu BPSK menyatakan kreditur tidak mempunyai itikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya yaitu tidak memberikan informasi yang jelas dan jujur kepada debitur. Sebaliknya kreditur menganggap bahwa debitur adalah yang tidak memiliki itikad baik untuk melunasi kredit gadai atau memperpanjang waktu kredit gadai miliknya. Atas putusan BPSK tersebut, kreditur melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan, tetapi putusan Pengadilan Negeri Medan menyatakan menolak gugatan kreditur, selanjutnya kreditur melakukan kasasi dan putusan MA menyatakan menolak permohonan pemohon kasasi. Tetapi dari putusan MA tersebut, terdapat perbedaan pendapat dari salah satu anggota majelis hakim, anggota majelis hakim tersebut berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Medan tidak memberikan pertimbangan yang cukup dalam memutus perkara tersebut, yakni tidak memberikan pertimbangan tentang lelang yang telah dilakukan kreditur terhadap barang perhiasan yang dijadikan jaminan oleh debitur dalam hubungan pegang gadai antara kreditur dengan debitur.

B. Pembahasan

1. Lelang

Pengertian lelang di dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah menjual atau tindakan jual dihadapan orang banyak dengan tawaran nilai atau harga yang terus meningkat tinggi, serta pelaksanaannya dipimpin oleh pejabat lelang¹. Lelang adalah penjualan barang yang dilakukan terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan, dan bentuk penawaran harga biasa semakin tinggi atau rendah, dengan tujuan agar menghasilkan harga tertinggi, dan dilakukan setelah adanya pengumuman lelang². Yahya Harahap berpendapat lelang adalah penjualan barang yang disita dilakukan dengan perantara kantor lelang, atau menurut keadaan, menurut pertimbangan ketua, oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap

¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1989, Depdikbud, Jakarta, Balai Pustaka, hlm. 580.

² www.Balailelangstar.com.

dan dapat dipercaya yang ditunjuk untuk barang yang tetap dipakai bagi penjualan itu¹⁵. Menurut Rochmat Soemitro, lelang adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat mana seseorang hendak menjual sesuatu atau lebih dari satu barang, baik secara pribadi maupun dengan perantara kuasanya, memberikan kesempatan kepada orang – orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat dimana kesempatan lenyap.³

Lelang adalah rangkaian kejadian, yang merupakan suatu proses penjualan barang yang dilakukan oleh seseorang atau kuasanya dengan memberi kesempatan kepada orang-orang untuk melakukan penawaran hingga akhir, yang terlebih dahulu harus dilewati dengan pengumuman lelang. Maka unsur-unsur lelang adalah sebagai berikut:

1. Cara penjualan lelang
2. Terbuka untuk umum
3. Penawaran dilakukan secara kompetisi
4. Pengumuman lelang dan/atau adanya upaya mengumpulkan peminat
5. Cara penjualan barang yang memenuhi unsur-unsur tersebut di atas harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang⁴.

Jenis lelang dibedakan berdasarkan sebab barang dijual dan penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang. Sifat lelang ditinjau dari sudut sebab barang dilelang dibedakan antara lelang eksekusi dan lelang non eksekusi. Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan itu sesuai dengan perundang-undangan yang berlak. Lelang non eksekusi adalah lelang selain lelang eksekusi yang meliputi lelang non eksekusi wajib dan lelang non eksekusi sukarela. Sifat lelang ditinjau dari sudut penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang, dibedakan antara lelang yang sifatnya wajib, yang menurut perundang-undangan wajib melalui kantor lelang dan lelang yang sifatnya sukarela atas permintaan masyarakat. Lelang non eksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik Negara/daerah dan kekayaan Negara yang dipisahkan sesuai peraturan yang berlak. Lelang non eksekusi sukarela adalah lelang untuk melaksanakan kehendak perorangan atau badan untuk menjual barang miliknya.

Pranata lelang juga mempunyai manfaat, baik bagi penjual maupun pembeli atau pemenang lelang. Bagi penjual, manfaat lelang adalah sebagai berikut:

1. Mengurangi rasa kecurigaan atau tuduhan kolusi dari masyarakat (dalam lelang investasi pemerintah, buMN, atau BUMD) atau dari pemilik barang (dalam lelang eksekusi), karena penjualannya dilakukan secara terbuka untuk umum, sehingga masyarakat umum dapat mengontrol pelaksanaannya.
2. Menghindari kemungkinan adanya sengketa hukum.
3. Penjualan lelang sangat efisien, karena didahului dengan pengumuman sehingga peserta lelang dapat terkumpul pada saat hari lelang.
4. Penjual akan mendapatkan pembayaran yang cepat, karena pembayaran dalam lelang dilakukan secara tunai.

³ Rochmat Soemitro, 1997, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung, Eresco, hlm. 106.

⁴ Purnama Tiora Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 54.

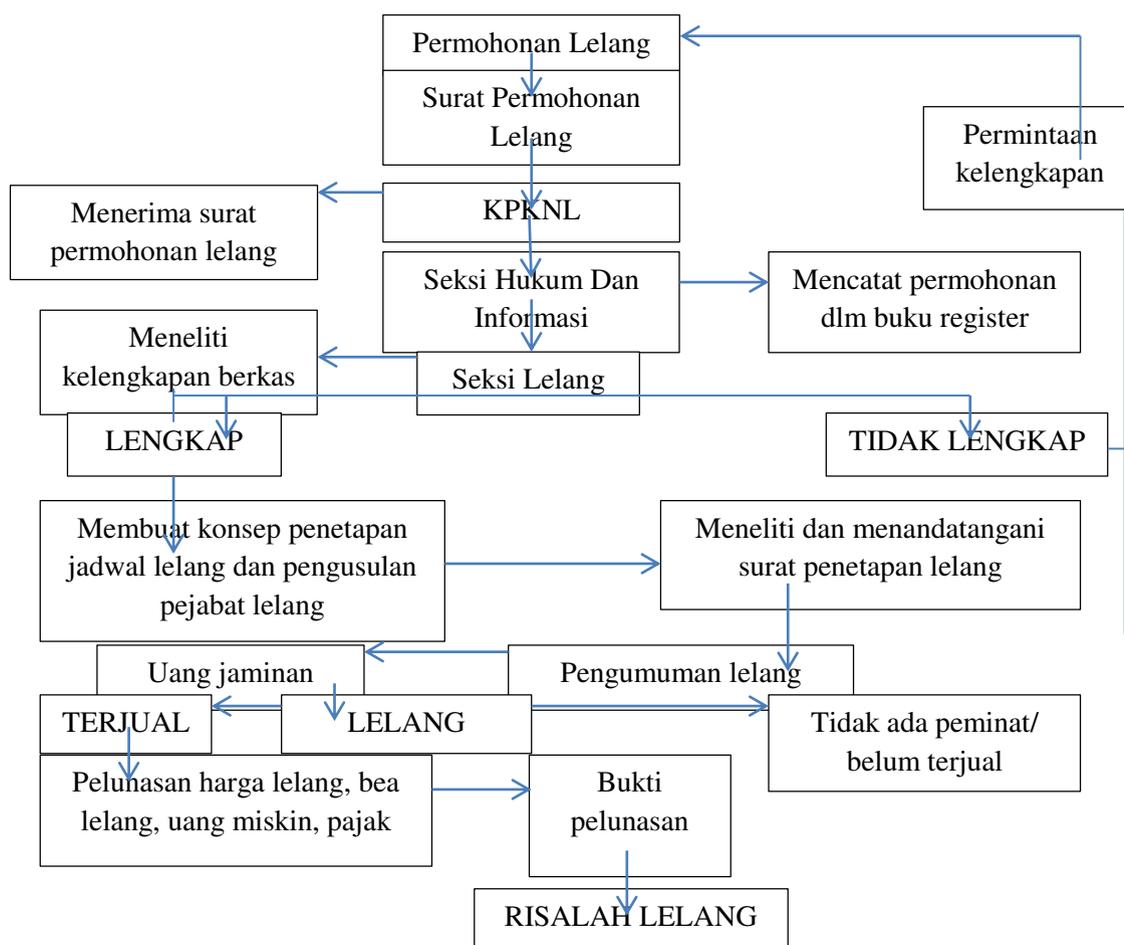
5. Penjual mendapatkan harga jual yang optimal, karena sifat penjualan lelang yang terbuka (transparan) dengan penawaran harga yang kompetitif.

Selanjutnya pranata lelang juga memiliki manfaat bagi pembeli atau pemenang lelang, yakni sebagai berikut:

1. Penjualan lelang didukung oleh dokumen yang sah, karena sistem lelang mengharuskan pejabat lelang meneliti lebih dahulu tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (legalitas subjek dan objek lelang).
2. dalam hal barang yang dibeli adalah barang tidak bergerak berupa tanah, pembeli tidak perlu lagi mengeluarkan biaya tambahan untuk membuat Akta Jual Beli ke PPAT, tetapi dengan risalah lelang pembeli dapat langsung ke kantor pertanahan setempat untuk balik nama. Hal tersebut karena risalah lelang merupakan akta autentik dan statusnya sama dengan akta notaris⁵.

Bagan 1.

Pelayanan Pelaksanaan Lelang Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /Pmk.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:



⁵ Rachmadi Usman, 2017, *Hukum Lelang*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 28 - 29.

Dokumen Lelang Eksekusi Gadai terdiri dari:

1. Salinan atau fotokopi perjanjian utang piutang atau kredit
2. Salinan atau fotokopi perjanjian gadai
3. Salinan atau fotokopi perincian utang atau jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi
4. Salinan atau fotokopi bahwa debitur wanprestasi yang berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditur
5. Asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan atau hak apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan atau hak, atau apabila bukti kepemilikan atau hak tidak dikuasai, harus ada surat pernyataan atau surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan atau hak dengan menyebutkan alasannya.
6. Salinan atau fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur, yang diserahkan paling lama satu hari sebelum lelang dilaksanakan.⁶

Sebagai bukti pelaksanaan lelang, pejabat lelang wajib membuat acara lelang "Risalah Lelang". Kewajiban membuat risalah lelang tersebut ditentukan dalam Pasal 85 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/Pmk.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Risalah lelang itu harus memuat apa, mengapa, dimana, bila, bagaimana, dan siapa-siapa yang terlibat dalam pelaksanaan lelang. Apa yang dilelangkan menjelaskan tentang objek atas barang yang dilelangkan. Mengapa dilakukan pelelangan menjelaskan latar belakang sampai timbulnya lelang tersebut. Hal ini penting sekali dijelaskan dalam lelang eksekusi. Kemudian dimana dilelangkan menjelaskan dimana dilaksanakan lelang tersebut dan kapan lelang dilaksanakan. Bagaimana pelaksanaan lelang menjelaskan proses terjadinya penawaran sampai dengan ditunjuknya pembeli lelang. Terakhir siapa-siapa yang terlibat dalam lelang, siapa pemohon atau penjual lelang, siapa penawar-penawar, dan siapa pembeli lelang.

Sebagaimana dikemukakan sebelumnya, bahwa risalah lelang tersebut merupakan suatu akta autentik. Akta autentik adalah suatu akta yang bentuknya sudah ditentukan undang-undang, yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk itu di tempat mana akta tersebut dibuat. Ketentuan dalam Pasal 1868 KUHP, kemudian dalam Pasal 165 HIR

Berdasarkan ketentuan di atas, maka suatu akta dapat dikatakan sebagai suatu akte autentik, bila memenuhi syarat-syarat yang terdiri dari:

1. Bentuk atau susunan (*vorm*) aktanya dibuat sesuai dengan yang ditentukan oleh undang-undang (*wettelijke vorm*).
2. Akta itu dibuat "oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) pejabat umum (*openbaar ambtenaar*)
3. Pejabat umum yang membuat akta tersebut haruslah pejabat yang mempunyai wewenang untuk membuat akta itu sesuai dengan wilayah kerjanya

Bentuk risalah lelang harus berbahasa Indonesia dan diberi nomor urut. Dan untuk susunan risalah lelang diatur dalam Pasal 86, 87, dan 88 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 / Pmk.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

⁶Rachmadi Usman, 2017, *Hukum Lelang*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 129.

2. Gadai

Suatu masyarakat di Negara manapun juga selalu terdapat di satu pihak suatu golongan manusia yang mempunyai bakat dan kemauan keras untuk berusaha, tetapi tidak atau tidak cukup memiliki modal yang diperlukan untuk merealisasikan daya ciptanya dan dilain pihak suatu golongan manusia yang boleh dikatakan berenang dalam harta kekayaannya yang melimpah - limpah, tetapi tidak mempunyai kemampuan untuk memanfaatkan dan memperbesar kekayaannya itu. Jalan yang biasa ditempuh ialah bahwa orang yang termasuk dalam golongan pertama itu mencari diantara orang - orang yng termasuk dalam golongan kedua yang mau meminjaminya uang yang diperlukan, atau dengan istilah teknis yang mau memberikan kredit kepadanya. Untuk memperoleh uang yang dibutuhkan itu dapat pula ia pergi ke sebuah bank.

Bank tidak begitu saja memberikan kredit, karena setiap kreditur selalu waspada dalam memberikan kredit, kreditur selalu berhati -hati dan mengingat akan "Asas (*character, capacity, capital, dan collateral*)" yang selalu diperhatikan sebelum memberikan kredit, sebab kreditur selalu berusaha jangan sampai dihadapkan dengan suatu tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur.

Oleh karena itu, walaupun sudah ada Pasal 1131 jo. Pasal 1132 KUHPer, seorang kreditur yang berpengalaman dan memperhitungkan segala kemungkinan, selalu berusaha untuk memperkuat kedudukannya sebagai kreditur, artinya untuk mendapat jaminan yang lebih kuat daripada apa yang diberikan oleh pasal-pasal tersebut. Dan ini memang mungkin, karena menurut pasal 1338 ayat (1) KUHPer orang dapat mengadakan perjanjian (persetujuan) apapun juga, asal tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, jadi si kreditur dapat juga mengadakan perjanjian untuk memperkuat posisinya sebagai kreditur, misalnya perjanjian untuk memperoleh jaminan, untuk memperbesar kepastian bahwa piutangnya akan dibayar kembali. Dengan memperoleh jaminan itu si kreditur seolah - olah menyisihkan, menyediakan, memisahkan untuk diri sendiri barang-barang tertentu milik debitur atau kepunyaan milik ketig dengan maksud untuk menjualnya dan mempergunakan hasil dari penjualan tadi untuk membayar hutang si debitur kepadanya lebih dahulu daripada kreditur-kreditur lainnya. Jaminan tersebut ialah gadai, apabila mengenai barang-barang bergerak seperti gelang, kalung, kalung, intan, berlian, dan lain-lain⁷.

Gadai ialah suatu hak yang diperoleh kreditur atau suatu barang bergerrak, yang diberikan kepadanya oleh debitur atau orang lain atas namanya untuk menjamin suatu hutang, dan yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mendapatkan pelnasan dari barang tersebut lebih dahulu dari kreditur-kreditur lainnya, kecuali biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara benda itu, biaya-biaya mana yang harus didahulukn (Pasal 1150 KUHPer). Dari definisi tersebut dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Subjek gadai adalah pemegang atau penerima gadai adalah kreditur. Pemberi gadai adalah debitur atau orang lain atas namanya.

⁷ Kartono, 1977, Hak-Hak Jaminan Kredit, Jakarta, Pradnya Paramita, hlm. 11 - 13.

- b. Objek gadai adalah benda bergerak baik berwujud maupun tidak berwujud yaitu yang berupa surat-surat piutang atas bawa, atas tunjuk, dan atas nama.
- c. Pemegang gadai menjadi kreditur preferen, artinya dalam mengambil pelunasan dari penjualan barang gadai didahulukan daripada kreditur-kreditur lainnya kecuali biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan setelah barang itu didahulukan.

Perjanjian gadai merupakan perjanjian *accessoir* yakni perjanjian yang selalu bersandar pada perjanjian pokok yang berupa perjanjian pinjam meminjam uang. Oleh karena itu apabila utang yang dijamin dengan gadai sudah lunas, maka hak gadai itu hapus apabila barang gadai keluar dari kekuasaan si pemegang gadai⁸.

Sahnya suatu pemberian gadai harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian secara umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPer yang mengatur mengenai syarat sahnya perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya,
2. Kecakapan dalam membuat suatu perikatan,
3. Suatu hal tertentu,
4. Suatu sebab yang tidak terlarang⁹.

Berdasarkan seluruh uraian diatas tentang gadai, dapat diketahui bahwa untuk disebut gadai, maka harus terpenuhi unsur-unsur sebagai berikut: (Pasal 1150 KUHPer)

1. Gadai hanya diberikan atas benda bergerak,
2. Gadai harus dikeluarkan dari penguasaan pemberi gadai,
3. Gadai memberikan hak kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu atas piutang kreditur,
4. Gadai memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mengambil sendiri pelunasan secara mendahulu.¹⁰

Gadai memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mengambil sendiri pelunasan secara mendahulu yang sebagaimana dijelaskan bahwa jaminan kebendaan dibedakan dari hak istimewa dalam hal hak mendahulu atas pelunasan piutangnya adalah karena jaminan kebendaan memberikan hak kepada pemegang jaminan kebendaan tersebut untuk menjual sendiri benda yang dijamin secara kebendaan tersebut, dan selanjutnya mengambil sendiri pelunasan secara mendahulu dari hasil penjualan tersebut. Hak untuk mengambil sendiri pelunasan secara mendahulu melalui penjualan benda yang digadaikan dapat ditemukan pengaturannya dalam ketentuan Pasal 1155 KUHPer dan Pasal 1156 KUHPer.

Jika dibandingkan dengan Undang-Undang (UU) hak tanggungan Pasal 6 jo. Pasal 11 ayat (2) dikatakan bahwa dalam akta pemberian hak tanggungan dapat dicantumkan janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji. Jadi dalam hal hak tanggungan hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek agunan diberikan kepada pemegang hak

⁸ Komariah, 2013, *Hukum Perdata*, Malang, Universitas Muhammadiyah Malang Press, hlm. 101 – 103.

⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Istimewa, Gadai, dan Hipotik*, Jakarta, Kencana, hlm. 75.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 74.

tanggungannya pertama berdasarkan perjanjian, sedangkan dalam hal gadai hak tersebut diberikan oleh UU.

Pemberitahuan dengan telegraf atau dengan surat tercatat berlaku sebagai suatu pemberitahuan yang sah. Kedua ketentuan yang diatur dalam pasal 1155 dan Pasal 1156 KUHPer tersebut di atas, menunjukkan pada kita semua bagaimana suatu hak gadai harus dilaksanakan oleh seorang penerima gadai, dalam hal ini kreditur, manakala debitur cidera janji. Menurut ketentuan Pasal 1155 KUHPer, sebelum kreditur menyuruh menjual benda yang digadaikan, maka ia harus memberitahukan terlebih dahulu mengenai maksudnya tersebut kepada debitur atau pemberi gadai. Pemberitahuan tersebut akan berlaku sah manakala dalam perjanjian pokok dan perjanjian gadaainya telah ditentukan suatu jangka waktu, dan jangka waktu tersebut telah lampau sedangkan debitur sendiri telah tidak memenuhi kewajibannya tersebut.¹¹

Berdasarkan pasal 1155 KUHPer, pemegang gadai (kreditur) berhak apabila si debitur tidak menepati janjinya, untuk dan tanpa meminta ijin terlebih dahulu dari pemilik barang-barang gadai itu, menjual barang-barang tersebut tanpa keharusan untuk memenuhi formalitas-formalitas lainnya kecuali mengindahkan kebiasaan-kebiasaan setempat, ia tidak perlu minta perantara perantara hakim, tidak perlu mempergunakan jasa - jasa jurusita, tidak memerlukan penyitaan. Pemegang gadai menjual barang-barang yang digadaikan itu seolah-olah ia sendiri adalah pemilik dari barang-barang tersebut. Seorang pemegang gadai adalah satu-satunya yang dapat mengeksekusi tanpa titel eksekutorial. Setiap kreditur lainnya memerlukan suatu grosse (salinan) dari keputusan hakim atau dari akte notaris, apabila ia hendak mengeksekusi, yaitu menjual barang-barang yang menjadi milik debiturnya, untuk mendapatkan uang.

Disinilah letak pentingnya hak gadai bagi si kreditur: Pertama, ia adalah kreditur yang preferent, yaitu kreditur yang harus didahulukan daripada kreditur-kreditur lainnya. Kedua, ia dengan mudah dapat merealisasikan haknya.¹²

Sedikit berbeda dari rumusan yang diberikan dalam Pasal 1155 KUHPer yang memungkinkan kreditur untuk menyuruh menjual sendiri benda yang digadaikan dan mengambil pelunasan atas seluruh utang, bunga, dan biaya yang menjadi haknya. Diketentuan Pasal 1156 KUHPer memberikan mekanisme penjualan benda gadai berdasarkan penetapan pengadilan. Dalam hal terakhir ini, setelah suatu penjualan dilakukan oleh kreditur berdasarkan perintah pengadilan, maka kreditur berkewajiban untuk segera memberitahukannya kepada pemberi gadai, yang menurut ketentuan Pasal 1156 KUHPer, dilakukan pada hari yang berikutnya apabila ada perhubungan pos harian ataupun suatu perhubungan telegraf, atau jika tidak demikian halnya dengan pos yang berangkat pertama.

3. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

Hukum perlindungan konsumen dewasa ini mendapat cukup perhatian karena menyangkut aturan-aturan guna mensejahterakan masyarakat, bukan saja masyarakat

¹¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Istimewa, Gadai, dan Hipotik*, Jakarta, Kencana, hlm. 174 - 175.

¹² Kartono, 1977, *Hak-Hak Jaminan Kredit*, Jakarta, Pradnya Paramita, hlm. 19.

selaku konsumen aja yang mendapat perlindungan, namun pelaku usaha juga mempunyai hak yang sama untuk mendapat perlindungan, masing-masing ada hak dan kewajiban. Pemerintah berperan mengatur, mengawasi, dan mengontrol, sehingga tercipta sistem yang kondusif saling berkaitan satu dengan yang lain dengan demikian tujuan mensejahterakan masyarakat secara luas dan tercapai.¹³

Sebagai suatu konsep, "konsumen" telah diperkenalkan beberapa puluh tahun lalu di berbagai Negara dan sampai saat ini sudah puluhan Negara sudah memiliki undang-undang atau peraturan khusus yang memberikan perlindungan kepada konsumen termasuk penyediaan sarana peradilanannya. Sejalan dengan perkembangan itu, berbagai Negara telah pula menetapkan hak-hak konsumen yang digunakan sebagai landasan pengaturan perlindungan kepada konsumen. Di samping itu, telah pula berdiri organisasi konsumen internasional, yaitu *International Organization Of Consumer Union* (IOCU). Di Indonesia telah pula berdiri baebagai organisasi konsumen seperti Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) di Jakarta, dan organisasi konsumen lain di Bandung, Yogyakarta, Surabaya, dan sbagainya.

Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 (UUPK) disebutkan pelaku usaha adalah setiap orang perorangan atau badan usahha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi. Selanjutnya Pasal 3 ayat (2) *Directive* menyebutkan bahwa siapa pun yang mengimpor suatu produk kelingkungan European Economic Community (EC/ MEE) adalah produsen. Ketentuan ini sengaja dicantumkan untuk melindungi konsumen dari kemungkinan harus menggugat produsen asing (yang pusat kegiatannya) di luar lingkungan EC. Ketentuan ini mengharuskan importir yang mengimpor barang dari eksportir Negara ketiga mendapatkan jaminan melalui suatu perjanjian yang menyatakan bahwa pihak eksportir bertanggung jawab sepenuhnya atas barang yang dimasukkan EC. Lebih lanjut lagi, pedagang/penyalur yang mengedarkan barang yang tidak jelas identitas produsennya, bertanggung jawab atas barang tersebut. Demikian pula tanggung jawab penyalur/pedagang ini timbul atas barang yang diimpor dari Negara ketiga, tapi tidak jelas importirnya.

Hak-hak pelaku usaha dapat ditemukan dalam Pasal 6 UUPK yang membebaskan Pelaku dari tanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh konsumen:

1. hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan
2. hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik
3. hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen
4. hak untuk merehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan
5. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan

¹³ Celina Tri Siwi Kristiyanti, 2017, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 1.

Adapun hak-hak pelaku usaha, ada juga kewajiban pelaku usaha yang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 (UUPK) adalah sebagai berikut:

1. beritikad baik dalam melakukan usahanya
2. memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/ atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan
3. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminasi
4. menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/ atau jasa yang berlaku
5. memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan
6. memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/ atau jasa yang diperdagangkan
7. memberi kompensasi ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Hubungan hukum antara pelaku usaha/penjual dengan konsumen tidak tertutup kemungkinan timbulnya perselisihan/sengketa konsumen. Selama ini sengketa konsumen diselesaikan melalui gugatan di pengadilan, namun pada kenyataannya yang tidak dapat dipungkiri bahwa lembaga pengadilan pun tidak akomodatif untuk menampung sengketa konsumen karena proses perkara yang terlalu lama dan sangat birokratis. Berdasarkan Pasal 45 UUPK setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berda di lingkungan peradilan umum. Di luar pengadilan umum UUPK membuat terobosan dengan memfasilitasi para konsumen yang merasa dirugikan dengan mengajukan gugatan ke pelaku usaha di luar peradilan, yaitu badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Mekanisme gugatan dilakukan secara sukarela dari kedua belah pihak yang bersengketa. Hal ini berlaku untuk gugatan secara perorangan, sedangkan gugatan secara kelompok dilakukan melalui peradilan umum. BPSK adalah pengadilan khusus konsumen yang sangat diharapkan dapat menjawab tuntutan masyarakat agar proses berperkara berjalan cepat, sederhana, dan murah. Dengan demikian, BPSK hanya menerima perkara yang nilai kerugiannya kecil. Pemeriksaan dilakukan oleh hakim tunggal dan kehadiran penuh pihak ketiga (pengacara) sebagai wakil pihak yang bersengketa tidak diperkenankan. Putusan dari BPSK tidak dapat dibanding kecuali bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Peran BPSK dalam menangani sengketa konsumen, yakni terdiri dari tugas dan wewenang BPSK yang diatur dalam Pasal 52 UUPK antara lain:

1. melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi, arbitrase, atau konsiliasi
2. memberikan konsultasi perlindungan konsumen
3. pengawasan klausul baku
4. melapor kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran undang-undang ini

5. menerima pengaduan dari konsumen, lisan atau tertulis tentang dylanggarnya perlindungan konsumen
6. melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa konsumen
7. memanggil pelaku usaha pelanggar
8. menghadirkan saksi, saksi ahli, dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran itu
9. meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan tersebut huruf g, apabila tidak mauu memenuhi panggilanmendapatkan peeneliti dan/atau menilai surat, dokumen atau alat-alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan.
- 10.memutuskan dan menetapkan ada tidaknya kerugian konsumen
- 11.memberitahukan keputusan kepada pelaku usaha pelanggar undang-undang
- 12.menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha pelanggar undang-undang.

Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor: 480 K/ Pdt. Sus/ 2012, mengenai sengketa antara kreditur dengan debitur atas eksekusi lelang objek jaminan gadai. Awalnya Martha Sitorus (debitur) yang bertempat tinggal di jalan Matahari II No. 140 blok 5, Kelurahan Helvetia, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan mendatangi PERUM Pegadaian kator wilayah I (kreditur) yang berkedudukan di jalan Pegadaian No. 112 Medan, untuk mengajukan kredit gadai. Singkat cerita, Martha Sitorus mendapat fasilitas kredit gadai dengan Surat Bukti Kredit (SBK) Nomor 03763 dan Nomor 03765 dengan jumlah pinjaman kurang lebih sebesar Rp.9.700.000,- (sembilan juta tujuh ratus ribu rupiah) dari PERUM pegadaian kantor wilayah I Kota Medan, dengan objek jaminan gadainya berupa: Rante Tura Mancur, Gelang Kaki model Gelombang, Cincin Elisabeth Mata Berlian, dan Liontin Labu Mata Berlian.

Kredit gadai yang disalurkan oleh Kreditur ke Debitur telah jatuh lelang pada tanggal 20 Juli 2009 dengan SBK Nomor 03763 dan Nomor 03765, namun sampai dengan tanggal jatuh lelang, Debitur tidak pernah datang untuk melunasi kredit gadai atau memperpanjang jangka waktu kredit gadai. Dengan kejadian tersebut, Kreditur beritikad baik untuk melakukan penundaan lelang agar debitur dapat melunasi kredit gadai atau memperpanjang waktu kredit gadai, sehingga lelang dilaksanakan tanggal 6 Agustus 2009 yang disertai dengan melakukan pemberitahuan lelang melalui telepon dan mengirim surat pemberitahuan lelang ke alamat tempat tinggal debitur pada tanggal 23 Juli 2009 yang diterima oleh saudari Jenny Pada tanggal 24 Juli 2009. Bahwa sampai dengan tanggal jatuh lelang 6 Agustus 2009, debitur masih juga tidak datang untuk melunasi kredit gadai atau memperpanjang jangka waktu kredit gadai. Agar hubungan baik antara kreditur dengan debitur tetap terjaga, kreditur beritikad baik untuk memberikan kesempatan kepada debitur, dengan menunda pelaksanaan lelang tanggal 6 Agustus 2009, sehingga lelang dilaksanakan tanggal 28 Agustus 2009. Tetapi sampai jatuh lelang tanggal 28 Agustus 2009, debitur tidak datang untuk melunasi kredit gadai atau memperpanjang jangka waktu kredit gadai. Sehingga kreditur melaksanakan lelang terhadap objek jaminan gadai milik debitur pada tanggal 28 Agustus 2009.

Pihak debitur keberatan atas lelang objek jaminan gadai miliknya, karena debitur beranggapan bahwa tidak pernah diberitahukan oleh kreditur mengenai informasi tanggal lelangnya, sehingga debitur merasa telah ditipu oleh kreditur. Akhirnya debitur membawa perkara ini ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Medan. Setelah itu

BPSK menyatakan kreditur tidak mempunyai itikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya yaitu tidak memberikan informasi yang jelas dan jujur kepada debitur. Sebaliknya kreditur menganggap bahwa debitur adalah yang tidak memiliki itikad baik untuk melunasi kredit gadai atau memperpanjang waktu kredit gadai miliknya. Atas putusan BPSK tersebut, kreditur melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan, tetapi putusan Pengadilan Negeri Medan menyatakan menolak gugatan kreditur, selanjutnya kreditur melakukan kasasi dan putusan MA menyatakan menolak permohonan pemohon kasasi. Tetapi dari putusan MA tersebut, terdapat perbedaan pendapat dari salah satu anggota majelis hakim, anggota majelis hakim tersebut berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Medan tidak memberikan pertimbangan yang cukup dalam memutus perkara tersebut, yakni tidak memberikan pertimbangan tentang lelang yang telah dilakukan kreditur terhadap barang perhiasan yang dijadikan jaminan oleh debitur dalam hubungan pegang gadai antara kreditur dengan debitur.

Berdasarkan ringkasan uraian kasus posisi yang diteliti oleh peneliti tentang Putusan Mahkamah Agung Nomor 480 K/Pdt. Sus/ 2012. Peneliti menemukan fakta-fakta hukum antara lain:

1. Bahwa, Martha Sitorus (debitur) yang bertempat tinggal di jalan Matahari II No. 140 blok 5, Kelurahan Helvetia, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan mendatangi PERUM Pegadaian kator wilayah I (kreditur) yang berkedudukan di jalan Pegadaian No. 112 Medan, untuk mengajukan kredit gadai.
2. Bahwa, Martha Sitorus sepakat untuk melakukan perjanjian gadai dengan PERUM Pegadaian kator wilayah I yang berkedudukan di jalan Pegadaian No. 112 Medan, dengan jaminan gadai berupa Rante Tura Mancur, Gelang Kaki model Gelombang, Cincin Elisabeth Mata Berlian, dan Liontin Labu Mata Berlian
3. Bahwa, Martha Sitorus sepakat untuk gadai perhiasan-perhiasannya dengan nominal Rp. 9.700.000,- (Sembilan juta tujuh ratus ribu rupiah) dengan Surat Bukti Kredit (SBK) Nomor 03763 dan Nomor 03765.
4. Bahwa, Kreditur memberikan informasi ke debitur, tentang Kredit gadai yang disalurkan oleh Kreditur ke Debitur telah jatuh lelang pada tanggal 20 Juli 2009 dengan SBK Nomor 03763 dan Nomor 03765. Namun debitur tidak pernah datang untuk melunasi kredit gadai atau memperpanjang jangka waktu kredit gadai.
5. Bahwa, Kreditur beritikad baik untuk melakukan penundaan lelang, dengan maksud agar debitur dapat melunasi kredit gadai atau memperpanjang waktu kredit gadai, sehingga lelang dilaksanakan tanggal 6 Agustus 2009, yang disertai dengan melakukan pemberitahuan lelang melalui telepon dan mengirim surat pemberitahuan lelang ke alamat tempat tinggal debitur pada tanggal 23 Juli 2009, yang diterima oleh saudari Jenny Pada tanggal 24 Juli 2009.
6. Bahwa sampai dengan tanggal jatuh lelang 6 Agustus 2009, debitur masih juga tidak datang untuk melunasi kredit gadai atau memperpanjang jangka waktu kredit gadai.
7. Bahwa, kreditur beritikad baik untuk memberikan kesempatan kepada debitur, dengan maksud Agar hubungan baik antara kreditur dengan debitur tetap terjaga. Maka kreditur

menunda pelaksanaan lelang tanggal 6 Agustus 2009, sehingga lelang dilaksanakan tanggal 28 Agustus 2009.

8. Bahwa, debitur tidak datang lagi untuk melunasi kredit gadai atau memperpanjang jangka waktu kredit gadai, sampai jatuh lelang tanggal 28 Agustus 2009.
9. Bahwa, kreditur telah beritikad baik dengan menunda lelang sampai tiga kali dengan pemberitahuan lelang ke debitur sebelum lelang dilaksanakan, tetapi debitur tidak ada itikad baik untuk melunasi kredit gadai atau memperpanjang jangka waktu kredit gadai. Sehingga dengan terpaksa kreditur melaksanakan lelang terhadap objek jaminan gadai milik debitur pada tanggal 28 Agustus 2009.
10. Bahwa, berdasarkan uraian fakta hukum yang dikemukakan oleh peneliti, maka peneliti berpendapat bahwa subjek yang bersengketa adalah Kreditur dan Debitur, bukan Konsumen dan Pelaku Usaha/Penjual.
11. Bahwa, Perjanjian yang dilakukan ini sifatnya minjam - meminjam uang, bukan jual - beli barang atau jasa.
12. Bahwa, tindakan kreditur yang melakukan lelang terhadap objek jaminan milik debitur, telah sesuai sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1155 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KHUPer)

Sehingga pendapat peneliti tentang peran Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) adalah sebagai pengadilan khusus konsumen, yang berwenang menangani dan menyelesaikan sengketa anatara konsumen dan pelaku usaha/penjual. Oleh karena itu, BPSK tidak berwenang untuk membatalkan eksekusi objek jaminan gadai yang dilakukan oleh kreditur. Karena subjek yang bersengketa adalah antara kreditur dan debitur, bukan konsumen dan pelaku usaha/penjual.

C. Kesimpulan

Bahwa berdasarkan pasal 1155 KUHPer, pemegang gadai (kreditur) berhak apabila si debitur tidak menepati janjinya, untuk dan tanpa meminta ijin terlebih dahulu dari pemilik barang-barang gadai itu, menjual barang-barang tersebut tanpa keharusan untuk memenuhi formalitas-formalitas lainnya kecuali mengindahkan kebiasaan-kebiasaan setempat, ia tidak perlu minta perantara perantara hakim, tidak perlu mempergunakan jasa-jasa jurusita, tidak memerlukan penyitaan. Pemegang gadai menjual barang-barang yang digadaikan itu seolah-olah ia sendiri adalah pemilik dari barang-barang tersebut. Seorang pemegang gadai adalah satu-satunya yang dapat mengeksekusi tanpa titel eksekutorial.

Hendaknya majelis hakim dalam memutus suatu perkara harus teliti dan bijak dalam memepertimbangkan fakta-fakta hukum yang ada, sehingga putusan tersebut tidak menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara di Pengadilan. Hendaknya kreditur mengajukan permohonan peninjauan kembali atas putusan Mahkamah Agung yang menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh pihak kreditur.

Daftar Pustaka

- Celina Tri Siwi Kristiyanti, 2017, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Sinar Grafika.
 Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1989, Depdikbud, Jakarta, Balai Pustaka.
 Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Istimewa, Gadai, dan Hipotik*, Jakarta, Kenca.
 Kartono, 1977, *Hak-Hak Jaminan Kredit*, Jakarta, Pradnya Paramita.

Mimbar Keadilan
Volume 14 Nomor 28

Agustus 2018

Adek Rezki Gozali

Dipo W. Hariyono

Komariah, 2013, *Hukum Perdata*, Malang, Universitas Muhammadiyah Malang Press.

Purnama Tiora Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung, Mandar Maju.

Rachmadi Usman, 2017, *Hukum Lelang*, Jakarta, Sinar Grafika.

Rochmat Soemitro, 1997, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung, Eresco.

www.Balailelangstar.com.