e-ISSN: 2550-0813 | p-ISSN: 2541-657X | Vol 8 No 4 Tahun 2021 Hal. : 705-717

NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial

available online http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/nusantara/index

KAJIAN HUKUM PENERAPAN KEBIJAKAN EKSEKUSI JAMINAN FIDUSIA DI KOTA BATAM DALAM MELINDUNGI HAK PERBANKAN

Hari Sutra Disemadi, Arief Afdala Pratito

Fakultas Hukum, Universitas Internasional Batam

Abstrak

Jaminan merupakan satu-satunya faktor yang dinilai dalam menentukan besarnya pinjaman, hal ini sering ditemui dalam dunia perbankan biasanya banyak debitur di kota Batam yang menjaminkan sertipikat tanah yang jangka waktu kreditnya lebih panjang melebihi dengan masa berlakunya yang terdapat di sertipikat. Untuk dapat melindungi Bank supaya mempunyai jaminan guna mengeksekusi maka bank akan melakukan pendaftaran Jaminan Fidusia, apabila debitur wanprestasi maka bank dapat langsung mengeksekusi jaminan tersebut berdasarkan Pasal 15 UU Jaminan Fidusia (parate eksekusi) namun pelaksanaannya masih terhambat oleh harusnya melalui fiat pengadilan. Dalam melaksanakan penelitian ini, peneliti menggunakan jenis penelitian hukum normatif dimana penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif tentang Jaminan Fidusia dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute aproach) dan pendekatan kasus (case aproach). Analisis data yang diaplikasikan dalam penelitian ini adalah dengan analisis data secara kualitatif. Maksudnya adalah suatu analisis berdasarkan data yang diperoleh, selanjutnya dikembangkan menjadi sebuah hipotesis. Penelitian ini bermaksud menjelaskan Apakah penerapan Eksekusi jaminan fidusia sesuai dengan UU Jaminan Fidusia. Parate Eksekusi Jaminan Fidusia berdasarkan pasal 15 UU Jaminan Fidusia mempunyai peranan penting menjadi alternatif penyelesaian kredit macet yang efektif dan efesien dibandingkan dengan eksekusi melalui Pengadilan Negeri.

Kata Kunci: Eksekusi, Jaminan Fidusia, Hak Atas Tanah

*Correspondence Address : hari@uib.ac.id
DOI : 10.31604/jips.v8i4.2021.705-717
© 2021UM-Tapsel Press

PENDAHULUAN

Kota Batam adalah kota industri yang merupakan jalur sutra perdagangan dunia karena letaknya strategis dan mendorong terjadinya peningkatan pembangunan disegala bidang, salah satunya peningkatan pembangunan para pelaku usaha dalam menjalankan kegiatan industri dan perdagangan (Hartati, 2017). Rangka meningkatan pembangunan nasional yang menitikberatkan pada bidang ekonomi yang para pelakunya meliputi pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-perorangan dan badan hukum. Pelaku usaha dikegiatan industri dan perdagangan mengakibatkan peningkatan dalam sektor dana, sedangkan tidak semua para pelaku usaha memiliki dana yang cukup untuk mengembangkan usahanya, maka disini dunia perbankan sangatlah dibutuhkan sebagai lembaga pendukung bagi pelaku usaha dalam menjalankan kegiatan usaha.

Pasal 3 dan 4 "Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan" (untuk selanjutnya disebut sebagai "UU Perbankan") menyebutkan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana dari masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat. Hukum Perbankan adalah sebagai kumpulan peraturan hukum yang mengatur kegiatan lembaga keuangan bank yang meliputi segala aspek, dilihat dari segi esensi, dan eksistensinya, serta hubungannya dengan bidang kehidupan yang lain akan terungkap bahwa pengaturan di bidang perbankan, akan menyangkut diantaranya 1) Dasar-dasar perbankan, yaitu menyangkut asas-asas kegiatan perbankan seperti norma efesiensi, keefektivan, kesehatan bank, profesionalisme pelaku perbankan, maksud dan tujuan lembaga perbankan, serta hubungan, hak dan kewajibannya; 2) Kedudukan hukum pelaku di bidang perbankan seperti kaidah-kaidah mengenai pengelolanya seperti dewan komisaris, direksi, karyawan, maupun pihak yang terafiliasi, juga mengenai bentuk badan hukum pengelolaanya, serta mengenai kepemilikannya; 3) Kaidah-kaidah perbankan yang secara khusus yang memperhatikan kepentingan umum seperti kaida-kaida yang mencegah persaingan yang tidak wajar, *antitrust*, perlindungan terhadap konsumen (nasabah), dan lain-lain. Di Indonesia bahkan mempunyai kekhususan tersendiri, yaitu bahwa perbankan nasional harus memperhatikan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan unsur-unsur pemeratan pembangunan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional; 4) Kaidah-kaidah yang menyangkut struktur organisasi, yang mendukung kebijakan ekonomi dan moneter pemerintah, seperti Dewan Moneter, dan Bank Sentral; 5) Kaidah-kaidah yang mengarahkan kehidupan perekonomian yang berupa dasar-dasar untuk perwujudan tujuan-tujuan yang hendak dicapainya melalui penetapan sanksi insentif, dan sebagainya; dan 6) Keterkaitan satu sama lainnya dari ketentuan dan kaida-kaida hukum tersebut sehingga tidak mungkin berdiri sendiri, malahan keterkaitannya merupakan hubungan logis dan bagian-bagian lainnya (Djumhana, 1996).

Berdasarkan ketentuan tersebut dalam pelaksanaan kredit perbankan harus di dasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam atau dengan istilah lain harus didahului dengan adanya perjanjian kredit (Panjaitan, 2018; Agustianto & Octavia, 2018). Kredit yang diberikan oleh bank tentu saja mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya Bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan

yang sehat (Oktafiani & Idris, 2015). Mengurangi resiko terhadap pelunasan kredit bank maka tentunya sebelum melakukan Perjanjian Kredit, bank harus memenuhi prinsip 5C terhadap debitur dan menganalisa kredit (Guntara & Griadhi, 2017). Perbankan harus mengutamakan kualitas bukan kuantitas selain itu terdapat pilar yang mendukung analisa seperti tiga pilar kelayakan yang menjadi dasar utama dari analisa kelayakan pemberian kredit meliputi Penerapan prinsip kehati-hatian dapat dilihat dalam analisis pemberian kredit secara mendalam dengan menggunakan prinsip 5C (*the five C principle*) yakni meliputi *character* (watak), *capital* (permodalan), *capacity* (kemampuan nasabah), *condition of economy* (kondisi ekonomi), *collateral* (agunan) (Eprianti, 2019; Disemadi, 2019).

Kegiatan pinjam-meminjam uang atau yang lebih dikenal dengan istilah kredit dalam praktek kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi, bahkan istilah kredit ini tidak hanya dikenal oleh masyarakat perkotaan, tetapi juga sampai pada masyarakat di pedesaan (Soeikromo, 2017). Kredit umumnya berfungsi untuk memperlancar suatu kegiatan usaha, dan khusus nya bagi kegiatan perekonomian di Indonesia sangat berperan penting dalam kedudukannya, baik untuk usaha produksi maupun usaha swasta yang dikembangkan secara mandiri karena bertujuan meningkatkan taraf kehidupan bermasyarakat. Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka (11) UU Perbankan menyatakan bahwa: "*Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga*". Apabila debitur ingin mengajukan pinjaman maka debitur diwajibkan memiliki jaminan, Jaminan bersifat kebendaan adalah jaminan berupa hak mutlak atas sesuatu benda (Tanuwidjaya, 2016). Ciri-ciri jaminan ini adalah mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan seperti hipotik, hak tanggungan dan gadai sedang jaminan perseorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perseorangan tertentu misalnya *borgtoct,* Jaminan kebendaan dapat berupa jaminan benda bergerak dan benda tidak bergerak, Benda bergerak adalah kebendaan yang karena sifatnya dapat berpindah atau dipindahkan atau karena undang-undang dianggap sebagai benda bergerak, benda bergerak dibedakan lagi atas benda berwujud atau bertubuh Pengikatan jaminan benda bergerak berwujud dengan gadai atau fidusia, sedangkan pengikatan jaminan benda bergerak tidak bergerak dengan *cessie* (Sitompul, 2005).

Kredit berarti kepercayaan akan tetapi dalam hukum kredit berlaku ketentuan bahwa untuk bisa dipercaya, sehingga kepadanya dapat diberikan kredit. Jadi, memang kata "kredit" berasal dari bahasa latin "*creditur"* yang merupakan bentuk *past participle* dari kata "*credere*" yang berati *to trust*. Kata "*trust"* itu sendiri berarti "kepercayaan" dengan demikian, sungguhpun kata "kredit" sudah berkembang ke mana-mana, tetapi dalam tahap apa pun dan kemanapun arah perkembangannya, dalam setiap kata "kredit" tetap mengandung unsur "kepercayaan" (Adisti, Yetniwati & Sasmiar, 2020). Walaupun sebenarnya kredit itu tidak hanya sekedar kepercayaan. Pengertian Kredit menurut Pasal 1 angka 11 UU Perbankan menyatakan bahwa penyediaan uang atau tagihan yang

dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga (Lestari, 2017). *Collateral* (agunan) diperlukan untuk menanggung pembayaran apabila kredit macet. Calon debitur umumnya diminta untuk menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diterimanya agunan sebagai jaminan tambahan (Sitompul, 2005). Hal yang sering ditemui dalam dunia perbankan biasanya banyak debitor yang menjaminkan Sertifikat Tanah sebagai jaminan untuk pencairan dana dari kreditor. Sertifikat Tanah merupakan suatu objek jaminan dari Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai "UU Hak Tanggungan") bahwa: "*Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tetang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lainnya*".

Sertipikat Hak Guna Bangunan (untuk selanjutnya disebut sebagai "SHGB") adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. SHGB tersebut di atas dapat juga beralih dan dialihkan kepada pihak lain hal ini termuat dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut sebagai "UU Pokok Agraria"). Sertifikat yang biasa dijaminkan di Bank mempunyai masa jangka waktu kredit lebih panjang melebihi dengan masa berlakunya yang terdapat di sertipikat tersebut dimana biasanya guna untuk membantu kelancaran proses pencairan kredit pada saat pengajuan proses kredit debitur meminta bank untuk membantu melakukan proses perpanjangan Uang Wajib Tahunan (untuk selanjutnya disebut "UWT") melalui notaris dan biasanya proses perpanjangan masa jangka waktu SHGB tidak tepat waktu Penyelesaiannya sampai dengan melewati masa berlaku masa jangka waktu SHGB, maka sudah tentu akan menimbulkan permasalahan hukum. Dimana sisi kelemahan nya adalah SHGB ini dibangun di atas tanah yang bukan miliknya dan memiliki jangka waktu 30 tahun dengan masa perpanjangan 20 tahun, yang jika jangka waktu nya telah habis, maka SHGB dianggap tidak berlaku dan hak tanggungan yang telah dibebankan akan gugur. Kondisi ini yang menyebabkan posisi bank menjadi lemah. Jika proses perpanjangan SHGB penyelesaiannya tidak tepat waktu, maka kredit yang telah diberikan oleh bank akan berjalan tanpa adanya jaminan pelunasan, risiko bank menjadi lebih besar. Terlebih lagi jika nasabah debitor nya lalai dalam membayar hutang baik karena disengaja atau karena ketidakmampuan secara keuangan untuk membayar hutangnya. Diperparah dengan nasabah debitor yang susah untuk ditemui, acuh tak acuh atau bersifat menghindar.

Apabila bank selaku kreditur menemukan kasus seperti ini maka bank akan melakukan Pendaftaran Jaminan Fidusia terhadap bangunan yang telah gugur Hak Tanggungan yang sebelumnya telah dibebankan berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (untuk selanjutnya disebut sebagai "UU Jaminan Fidusia"). Dalam hal debitur cidera janji, maka kreditor ini dapat dilangsungkan melaksanakan eksekusi. Ketentuan ini didasarkan pada Pasal 29 ayat (1) huruf (a) UU Jaminan Fidusia yang merupakan pengaturan lebih lanjut dari Pasal 15 UU Jaminan Fidusia yaitu berdasarkan pada titel eksekutorial dalam Sertifikat Fidusia yang dicantumkan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" (Wibowo, 2010). Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam bahasa Inggris. Disebut dengan istilah *auction.* Istilah lainnya merupakan terjemahan dari bahasa Belanda *openbare verkooping, openbare veiling, atau openbare verkopingen,* yang berarti "lelang" atau "penjualan dimuka umum". Menurut kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian istilah "lelang" dijelaskan sebagai berikut: Lelang adalah penjualan dihadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual secara lelang (Usman, 2016). Maka berdasarkan uraiana di atas, maka permasalahan yang di angkat dalam penelitian ini adalah mempertanyakan bagaimana penerapan eksekusi jaminan fidusia di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batam (KPKNL Batam); mempertanyakan apakah penerapan eksekusi jaminan fidusia di KPKNL Batam sesuai dengan UU Jaminan Fidusia; dan mempertanyakan bagaimana perlindungan hak perbankan atas penerapan eksekusi jaminan fidusia di Kota Batam.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis metode penelitian hukum normatif yang dimana pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan. Pendekatan perundang-undangan ini biasanya digunakan untuk meneliti peraturan perundang-undangan yang dalam penormaannya masih terdapat kekuranagan atau malah menyuburkan praktik-praktik penyimpangan, baik dalam tataran teknis atau dalam pelaksanaannya dilapangan (Irwansyah, 2020). Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkut paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi, pendekatan perundang-undangan ini misalnya dilakukan dengan mempelajari konsistensi dan kesesuaian antara undang-undang yang satu dengan undang-undang yang lain (Irwansyah, 2020). Hal ini berguna untuk memahami yang terdapat di undang-undang dan ditambah dengan bahan hukum sekunder berupa pendapat hukum, doktrin dan juga teori-teori yang diperoleh dari literatur-literatur hukum. Data yang digunakan adalah data sekunder atau data yang diperoleh secara tidak langsung melalui studi kepustkaan seperti bahan-bahan hukum, namun pada penelitian ini pula di gunakan data primer sebagai data penunjang. Data ini diperoleh secara langsung melalui teknik wawancara.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Salah satu praktik perbankan adalah bentuk perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis. Nantinya perjanjian tersebut menjadi pedoman bagi para pihak untuk

mengetahui hak dan kewajibannya. Begitu pentingnya keberadaan perjanjian tertulis ini mengakibatkan perjanjian secara lisan tidaklah dianjurkan. Disamping rentan dengan masalah, dikhawatirkan akan menyulitkan dalam proses pembuktian (Lestari, 2017). Upaya penyelamatan kredit tersebut hanya dapat dilakukan jika berdasarkan hasil analisa yang mendalam dan penuh kehati-hatian diperoleh kesimpulan bahwa kredit debitur masih dapat diselamatkan sebaliknya, apabila diperoleh kesimpulan yang berbeda, maka langkah terakhir bank melakukan penyelamatan kredit dengan cara mengeksekusi objek jaminan kredit.

Apabila debitur tidak melakukan kewajibannya sesuai dengan perjanjian maka ia dianggap telah melakukan wanprestasi. Wanprestasi merupakan tidak terpenuhi atau lalainya antara para pihak. Maka debitur dianggap telah wanprestasi jika debitur terlambat melakukan prestasinya, melakukan prestasi tetapi tidak sesuai dengan apa yang dijanjikan dan tidak melakukan prestasi nya sama sekali (Pradnyaswari, 2013). Hasil penelitian yang peneliti dapatkan apabila terdapat debitur yang mulai mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga kredit maka dalam hal ini yang dapat dilakukan untuk permasalahan tertentu ialah toleransi jangka waktu pemenuhan kewajiban debitur dan surat menyurat dapat berubah yang disesuaikan dengan kondisi yang terjadi pada saat pelaksanaan penagihan kredit, setiap perubahan yang dilakukan tidak diperkenankan melebihi jangka waktu maksimum yang telah ditetapkan, setiap perubahan harus dengan persetujuan tertulis meliputi antara lain: (1) Berupa Peringatan lisan yang merupakan pemberitahuan secara lisan kepada debitur mengenai teguran atau peringatan atas adanya tunggakan atau keterlambatan pembayaran kewajiban kredit dan debitur dimintakan segera menyetor sejumlah kewajibannya melalui secara via telpon dan atau kunjungan langsung ke lokasi debitur; (2) Apabila dalam tahap peringatan lisan debitur masih tetap belum melaksanakan kewajibannya maka kelanjutan dari peringatan lisan yaitu peringatan yang lebih tegas dan dilakukan secara tertulis, dengan batas waktu *(target date)* penyelesaian tunggakkan kewajiban kredit meliputi : (a) Bank akan memberikan surat peringatan pertama kepada debitur; (b) Satu minggu setelah dikirimkannya surat peringatan pertama dan debitur tidak juga ada itikad baik perihal menyelesaikan kewajibannya, maka bank akan menerbitkan Surat Peringat Kedua; (c) Tenggang waktu satu minggu setelah surat peringatan kedua dikirimkan dan debitur belum juga menanggapi dengan sikap yang kooperatif, maka selanjutnya bank akan mengeluarkan Surat Peringatan Ketiga (Agustianto & Octavia, 2018).

Menindaklanjuti surat peringatan apabila dalam hal ini debitur masih tetap belum melaksanakan kewajibannya maka bank akan memberikan panggilan secara tertulis kepada debitur untuk dapat hadir ke bank untuk bernegosiasi penyelesaian pembayaran kewajiban kreditnya. Bank melakukan upaya represif berupa negosiasi dengan pihak debitur. Negosiasi merupakan salah satu penyelamatan kredit berbentuk: (1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*) yaitu perubahan syarat kredit menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktunya; (2) Persyaratan kembali (*reconditioning*) yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit; (3) Penataan kembali (*restructuring*) yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank,

konversi atau sebagian bunga menjadi pokok bunga baru, konversi seluruh atau sebagian kredit menjadi penyertaan (Indrawati, 2009). Apabila debitur masih tetap belum melaksanakan kewajibannya maka bank akan meminta debitur membuat pernyataan tertulis yang isinya mengenai janji untuk menyelesaikan tunggakan kreditnya.

Proses penyelesaian kredit melalui jalur hukum dilaksanakan apabila alternatif penyelesaian kredit secara musyawarah tidak dapat dilakukan dengan baik dan tuntas, maka akan dilakukannya eksekusi melalui instansi yang terkait.

Penerapan Eksekusi Jaminan Fidusia di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Batam (KPKNL)

Adapun pelaksanaan lelang merupakan rangkaian perbuatan-perbuatan yang dilakukan sebelum lelang dilaksanakan disebut pra-lelang, saat lelang dilaksanakan, dan setelah lelang dilaksanakan yang disebut pasca lelang. Pelaksanaan lelang dengan menggunakan parate eksekusi dapat kita bagi dalam 3 (tiga) tahap sebagai berikut:

Pertama, Tahap pra lelang/ persiapan lelang. Pada tahap pra lelang, ada beberapa persiapan yang harus dilakukan oleh Pemohon Lelangsebagaimana telah diatur di Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. sebelum mengajukan permohonan lelang secara tertulis ke KPKNL Batam, diantaranya: memastikan bahwa debitor telah *wanprestasi* sebagaimana telah diatur di Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut sebagai "KUHPerdata") yang menyatakan bahwa: Penggantian biaya rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya tetap melalaikan atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukan sesuai pasal tersebut sesorang dinyatakan telah wanprestasi apabila tidak memenuhi kewajiban yang diwajibkan kepadanya padahal tenggang waktuyang diberikan kepadanya untuk melakukan kewajiban prestasi telah lewat.Melakukan persiapan legalitas obyek yang dilelang: memastikan hak pada sertipikat masih berlaku karena apabila hak pada sertipikat sudah habis berlakunya maka secara hukum hak tanggungan terhapus dan tidak dapat dilaksanakan lelang atas obyek tersebut, menetapkan harga/nilai limit obyek yang akan dilelang berdasarkan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan. Sedangkan tahap pra lelang yang harus dilaksanakan oleh KPKNL dan Pemohon Lelang setelah surat permohonan lelang diterima oleh KPKNL adalah sebagai berikut: (a) Menerima surat permohonan lelang dan meneliti surat tersebut berikut terlampir-terlampir dokumen persyaratan lelang; (b) Kepala KPKNL wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subyek dan obyek lelang. Kepala KPKNL wajib menolak permohonan lelang yang bukan merupakan kewenanganya, dokumen persyaratan lelang tidak lengkap atau tidak memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang; (b) Dalam hal dokumen persyaratan lelang telah terpenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang, Kepala KPKNL harus menetapkan dan memberitahukan kepada pemohon lelang tentang jadwal lelang secara tertulis, yang berisi : (i) Penetapan waktu dan tempat lelang; (ii) Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang dan menyampaikan bukti pengumuman

kepada Kepala KPKNL sebelum pelaksanaan lelang; (iii) Hal-hal lain yang perlu disampaikan kepada penjual/pemilik barang misalnya mengenai nilai limit, dan sebagainya; (iv) Penjual mengumumkan lelang di surat kabar harian yang memenuhi kiteria dan memuat hal-hal yang sekurang-kurangnya harus dimuat dalam pengumuman lelang; (v) kepada penjual memberitahukan kepada debitur akan adanya rencana pelaksanaan lelang atas obyek lelang Jaminan Fidusia; (vi) Peserta lelang menyetorkan uang jaminan penawaran sebagaimana dicantumkan dalam pengumuman lelang.

Dalam hal ini mengenai pelaksanaan lelang eksekusi jaminan fidusia telah diatur pada Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu sebagai berikut: 1) Dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat permohonan lelang terdiri dari: a) Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit/ Akta Pengakuan Hutang/Surat Pengakuan Hutang /atau dokumen pengalihan piutang dalam hal Jaminan Fidusia berasal dari pengalihan piutang karean cessie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 613 KUH Perdata; b) Salinan/fotokopi Sertipikat Jaminan Fidusia dan Akta Jaminan Fidusia; c) Asli dan/atau fotokopi dokumen kepemilikan barang/hak yang dibebani Jaminan Fidusia; d) Salinan/fotokopi perincian Hutang/Jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi; e) Salinan /fotokopi bukti bahwa Debitur wanprestasi antara lain surat-surat peringatan; atau Debitur telah pailit, berupa Putusan pailit dan Salinan Penetapan/keterangan tertulis dari hakim pengawas atau berita acara rapat kreditur yang ditandatangani oleh kurator dan hakim pengawas yang berisi dimulainya keadaan insolvensi untuk kepailitan yang tidak bersala dari proses PKPU atau perdamaian atau Debitur merupakan Bank dalam likuidasi (BDL), Bank Beku Operasional (BBO), Bank Beku Kegiatan Usaaha (BBKU), atau Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN); f) Surat pernyataan dari penjual bahwa barang yang akan dilelang diserahkan secara sukarela, dan debitur telah sepakat terjadinya wanprestasi serta tidak ada keberatan dari debitur; dan g) Surat pernyataan dari kreditur selaku pemohon lelang terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana.

Surat pemberitahuan dari kreditur baru kepada debitur mengenai adanya pengalihan piutang, dalam hal jaminan fidusia berasal dari pengalihan piutang karena cessie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 613 KUHPerdata.

Kedua, Tahap Pelaksanaan Lelang. Pada hari pelaksanaan lelang eksekusi sebagaimana yang telah ditetapkan pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan oleh pejabat lelang yang ditunjuk oleh kepala KPKNL. Penawaran lelang akan dilakukan secara naik-naik dimulai dari harga limit lelang yang ditetapkan, atas penawaran tertinggi dari peserta lelang maka pejabat lelang akan menunjuk dan menetapkan penawar tertinggi tersebut sebagai pemenang lelang secara sah.Lelang dilaksanakan oleh dan di hadapan Pejabat Lelang dan disaksikan oleh Pejabat Penjualdan Peserta lelang sesuai waktu dan tempat pelaksanaan lelang yang telah ditetapkan.Tahap pelaksanaan lelang menyangkut penentuan peserta lelang, penyerahan nilai limit, penunjukan asli dokumen bukti kepemilikan kepada peserta lelang, pelaksanaan penawaran lelang, dan penunjukkan pembeli. Pada tahap ini hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut: 1) Pejabat lelang mengecek peserta lelang/kuasanya, kehadiranya dan keabsahan sebagai peserta lelang dengan bukti setoran uang jaminan; 2) Pejabat lelang

memimpin lelang dengan memulai pembacaan Kepala Risalah Lelang dan dilanjutkan dengan Tanya jawab tentang pelaksanaan lelang antara peserta lelang, pejabat penjual, dan pejabat lelang; 3) Peserta lelang mengajukan penawaran lelang yang tata caranya telah ditetapkan dalam pengumuman lelang; 4) Pejabat lelang menetapkan penawar tertinggi/terakhir dan melampui nilai limit sebagai pemenang lelang/pembeli; dan Risalah lelang ditutup dengan ditandatangani oleh Pejabat Lelang, Pejabat Penjual, dan Pembeli Lelang.

Ketiga, Tahap Pasca Lelang. Pasca lelang menyangkut pembayaran harga lelang, penyetoran hasil lelang dan pembuatan risalah lelang. Pada tahap pasca lelang hal-hal yang harus dilakukan adalah sebagai berikut: 1) Pembayaran harga lelang oleh pembeli. Pembayaran harga lelang dan bea lelang harus dilakukan secara tunai paling lambat 5 hari kerja setelah pelaksanaan lelang; 2) Penyetoran Hasil Lelang. Pejabat lelang setelah menerima hasil lelang melakukan penyeetoran hasil lelang kepada yang berhak; 3) Pembuatan Risalah Lelang. Pejabat lelang membuat risalah lelang berupa minuta salinan dan kutipan pembeli diberikan kwitansi dan kutipan setelah menyelesaikan seluruh kewajiban pembayaran; dan 4) Pengambilan uang Jaminan lelang bagi yang tidak menang. Peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pemenang dapat langsung mengambil uang jaminan lelang ke Bendahara KPKNL dengan membawa bukti slip setoran asli dan identitas diri tanpa dipungut biaya.

Analisis Penerapan Eksekusi Jaminan Fidusia di KPKNL Batam Perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia

Perjanjian kredit dalam hal ini dapat menjadi dasar hukum bagi pihak-pihak yaitu antara debitur dan kreditur. Perjanjian kredit menimbulkan hubungan hukum antara debitur dan kreditur, dimana seiring berjalannya masa kredit maka akan menimbulkan dua kemungkinan, yaitu perjanjian berjalan lancar (pada saat prestasi terpenuhi/lunas) atau perjanjian tidak berjalan lancar (pada saat jatuh tempo debitur tidak dapat memenuhi prestasi) (Andika, 2017). Apabila debitur wanprestasi dan tetap tidak mempunyai itikad baik maka kreditur akan melakukan eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan umum. Pelelangan umum merupakan perwujudan dari kemudahan yang telah disediakan oleh UU Jaminan Fidusia bagi para kreditur penerima Jaminan Fidusia yang akan melakukan eksekusi Jaminan Fidusia.

Berdasarkan Pasal 15 UU Jaminan Fidusia bahwa: "*1). Dalam Sertipikat Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (1) dicantumkan kata-kata Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa; 2). Sertipikat Jaminan fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hokum tetap; dan 3). Apabila debitur cidera janji, Penerima Fidusia mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaan sendiri*". Sehingga apabila debitur telah wanprestasi maka Bank dapat langsung meminta kepala kantor lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Jaminan Fidusia yang bersangkutan. Penjualan atas kekuasaan sendiri tersebut di istilahkan dengan parate eksekusi. Parate Eksekusi adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi hak nya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditunjukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut (Subekti, n.d).

Pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusia berdasarkan Undang-Undang Jaminan Fidusia memang mengatur untuk melaksanakan eksekusi Jaminan Fidusia dengan menggunakan parate eksekusi (Agustianto & Octavia, 2018), namun pada prakteknya masih terdapat hambatan-hambatan yang dapat menghambat jalannya eksekusi tersebut. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Helmi Mufham selaku Pejabat Lelang di KPKNL Kota Batam, beliau menyampaikan dalam Pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusia dengan menggunakan parate eksekusi masih terdapat hambatan salah satu nya ialah pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusia Tanah dan Bangunan tidak dapat dilakukan parate eksekusi di KPKNL melainkan KPKNL Batam mensyaratkan apabila ingin melelang Jaminan Fidusia Tanah dan Bangunan harus melalui Fiat Pengadilan terlebih dahulu beliau menyampaikan alasan dari KPKNL batam tidak dapat melakukan Eksekusi Jaminan Fidusia Tanah dan Bangunan di KPNNL Batam ialah dikarenkan tidak pernah menemukan kasus seperti ini dan biasanya yang dilakukan lelang ialah seperti jaminan Bergerak, beliau menyampaikan banyak pihak bank mempertanyakan mengenai hal tersebut, akan tetapi di Undang-Undang Jaminan Fidusia telah jelas menjelaskan jaminan yang dapat didaftarkan Jaminan Fidusia salah satunya bangunan yang tidak dapat dibebankan Hak Tanggungan sebagaimana tercantum di Pasal 1 ayat (2) bahwa "*Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam pengusaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan keduduukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya*".

Adanya hal tersebut menimbulkan hambatan yang terjadi apabila debitur wanprestasi maka bank akan sulit melakukan pelaksanaan parate eksekusi Jaminan Fidusia, Parate Eksekusi itu sendiri menyatakan salah satu ciri yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya tanpa harus adanya campur tangan Pengadilan. Dapat diketahui pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusia dengan menggunakan parate eksekusi untuk penyelesaian kredit macet sangatlah sederhana, relatif murah dan jangka waktu penyelesaian yang relatif lebih singkat dibandingkan dengan eksekusi Jaminan Fidusia melalui pengadilan negeri alangkah lebih baiknya parate eksekusi lebih mudah dilakukan tanpa adanya ketentuan pelaksanaan dari pengadilan. Sebagaimana diketahui bahwa pada dasaranya apa yang telah diatur dalam Pasal 15 UU Jaminan Fidusia diberlakukan untuk mepermudah kreditur dalam pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusia, namun dikarenakan tidak adanya perincian yang lebih jelas mengatur mengenai pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusa Tanah dan Bangunan dengan menggunakan parate eksekusi sehingga pelaksanaan eksekusi belum optimal. Maka alangkah baiknya unsur-unsur yang ada dalam Pasal 15 UU Jaminan Fidusia dijadikan pertimbangan dalam merevisi UU Jaminan Fidusia khususnya Pasal 15 yang mengatur mengenai pelaksanaan parate eksekusi.

Perlindungan Hak Perbankan atas Penerapan Eksekusi Jaminan Fidusia di Kota Batam

Pada pokok permasalahan ini calon debitur umumnya diminta untuk menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi yang nilainya

minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diterimanya agunan sebagai jaminan tambahan (Sitompul, 2005). Hal yang sering ditemui dalam dunia perbankan biasanya banyak debitor yang menjaminkan Sertifikat Tanah sebagai jaminan untuk pencairan dana dari kreditor (Setyawan, Agustianto & Afdal, 2019). Sertipikat Hak Guna Bangunan (untuk selanjutnya disebut sebagai "SHGB") adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. SHGB tersebut di atas dapat juga beralih dan dialihkan kepada pihak lain hal ini termuat dalam Pasal 35 "Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria" (untuk selanjutnya disebut sebagai "UU Pokok Agraria"). Sertifikat yang biasa dijaminkan di Bank mempunyai masa jangka waktu kredit lebih panjang melebihi dengan masa berlakunya yang terdapat di sertipikat tersebut dimana biasanya guna untuk membantu kelancaran proses pencairan kredit pada saat pengajuan proses kredit debitur meminta bank untuk membantu melakukan proses perpanjangan Uang Wajib Tahunan (untuk selanjutnya disebut "UWT") melalui notaris dan biasanya proses perpanjangan masa jangka waktu SHGB tidak tepat waktu Penyelesaiannya sampai dengan melewati masa berlaku masa jangka waktu SHGB, maka sudah tentu akan menimbulkan permasalahan hukum. Dimana sisi kelemahan nya adalah SHGB ini dibangun di atas tanah yang bukan miliknya dan memiliki jangka waktu 30 tahun dengan masa perpanjangan 20 tahun, yang jika jangka waktu nya telah habis, maka SHGB dianggap tidak berlaku dan hak tanggungan yang telah dibebankan akan gugur (Lestari, 2017). Kondisi ini yang menyebabkan posisi bank menjadi lemah. Jika proses perpanjangan SHGB penyelesaiannya tidak tepat waktu, maka kredit yang telah diberikan oleh bank akan berjalan tanpa adanya jaminan pelunasan, risiko bank menjadi lebih besar. Terlebih lagi jika nasabah debitor nya lalai dalam membayar hutang baik karena disengaja atau karena ketidakmampuan secara keuangan untuk membayar hutangnya. Diperparah dengan nasabah debitor yang susah untuk ditemui, acuh tak acuh atau bersifat menghindar.

Apabila bank selaku kreditur menemukan kasus seperti ini maka bank akan melakukan Pendaftaran Jaminan Fidusia terhadap bangunan yang telah gugur Hak Tanggungan yang sebelumnya telah dibebankan berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (untuk selanjutnya disebut sebagai "UU Jaminan Fidusia"). Dalam hal debitur cidera janji, maka kreditor ini dapat dilangsungkan melaksanakan eksekusi. Ketentuan ini didasarkan pada Pasal 29 ayat (1) huruf (a) UU Jaminan Fidusia yang merupakan pengaturan lebih lanjut dari Pasal 15 UU Jaminan Fidusia yaitu berdasarkan pada titel eksekutorial dalam Sertifikat Fidusia yang dicantumkan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" (Wibowo, 2010). Maka dengan ini bank akan dapat melakukan eksekusi jaminan tersebut berdasarkan Jaminan Fidusia sehingga dengan seperti ini bank selaku pemberi pinjaman mempunyai perlindungan jika sewaktu-waktu debitur mempunyai niat buruk untuk tidak membayar kepada bank yang mana dengan ini sangat membantu bank dalam memberikan pinjaman kepada debitur (Lestari, 2017).

KESIMPULAN

Parate Eksekusi Jaminan Fidusia berdasarkan Pasal 15 UU Jaminan Fidusia mempunyai peranan penting dalam menyelesaikan kredit macet. Parate eksekusi hak tanggungan berperan sebagai alternatif penyelesaian kredit macet yang efektif dan efesien dibandingkan dengan eksekusi melalui pengadilan negeri. Akan tetapi pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusiaterhambat dalam pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusia Tanah dan Bangunan tidak dapat dilakukan parate eksekusi di KPKNL melainkan KPKNL Batam mensyaratkan apabila ingin melelang Jaminan Fidusia Tanah dan Bangunan harus melalui *Fiat* Pengadilan terlebih dahulu. Hambatan-Hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusia dengan menggunakan parate eksekusi ialah pelaksanaan parate eksekusi masih belum optimal. Sebagaimana diketahui bahwa pada dasaranya apa yang telah diatur dalam Pasal 15 UU Jaminan Fidusia diberlakukan untuk mepermudah kreditur dalam pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusia, namun dikarenakan tidak adanya perincian yang lebih jelas mengatur mengenai pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusia dengan menggunakan parate eksekusi sehingga pelaksanaan eksekusi belum optimal. Maka alangkah baiknya unsur-unsur yang ada dalam Pasal 15 UU Jaminan Fidusia dijadikan pertimbangan dalam merevisi UU Jaminan Fidusia khususnya Pasal 15 yang mengatur mengenai pelaksanaan parate eksekusi. Dapat diketahui pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusia dengan menggunakan parate eksekusi untuk penyelesaian kredit macet sangatlah sederhana, relatif murah dan jangka waktu penyelesaian yang relatif lebih singkat dibandingkan dengan eksekusi Jaminan Fidusia melalui pengadilan negeri alangkah lebih baiknya parate eksekusi lebih mudah dilakukan tanpa adanya ketentuan pelaksanaan dari pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Adisti, F., Yetniwati, Y., & Sasmiar, S. (2020). Pelaksanaan Parate Eksekusi Pada PT. Mandiri Tunas Finance Menurut Undang-Undang Jaminan Fidusia. *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, *1*(1), 55-72.

Agustianto, A., & Octavia, J. (2018). Analisis Yuridif Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Bank Menggunakan Parate Eksekusi Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1994. *Journal of Judicial Review*, *20*(1), 103-110.

Agustianto, A., & Octavia, J. (2018). Analisis Yuridif Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Bank Menggunakan Parate Eksekusi Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1994. *Journal of Judicial Review*, *20*(1), 103-110.

Andika, R. (2017). Eksekusi Hak tanggungan Sebagai Penyelesaian Kredit Macet Study pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) TBK Cabang Bandar Lampung, UNILA: Lampung.

Disemadi, H. S. (2019). Risk Management In The Provision Of People's Business Credit As Implementation Of Prudential Principles. *Diponegoro Law Review*, *4*(2), 194-208.

Djumhana, M. (1996). *Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya,

Eprianti, N. (2019). Penerapan Prinsip 5c Terhadap Tingkat Non-Performing Financing (NPF). *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, *3*(2), 252-266.

Guntara, I. M. A., & Griadhi, N. M. A. Y. (2017). PEnerapan Prinsip 5c Sebagai Upaya Perlindungan Terhadap Bank Didalam Menyalurkan Kredit. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, *7*(8), 1-15.

Hartati, E.S. (2017). Mewujudkan Mimpi Batam, https://mediaindonesia.com/kolom-pakar/117487/mewujudkan-mimpi-batam. Diakses 10 Januari 2021.

Indrawati, D. (2009). Kajian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Jateng (PT. Bpr Jateng) Semarang. Universitas Diponegoro Semarang.

Irwansyah. (2020). *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Yogyakarta: Mirra Buana Media.

Lestari, C. R. (2017). Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, *19*(1), 81-96.

Lestari, C. R. (2017). Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, *19*(1), 81-96.

Oktafiani, L., & Idris, I. (2015). Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Debitur PT. Bank DKI Jakarta Pusat. *Lex Jurnalica*, *12*(2).

Panjaitan, R. (2018). Pengaturan dan Pelaksanaan Parate Eksekusi Diluar Hukum Acara Perdata. *JUSTITIA JURNAL HUKUM*, *2*(2).

Pradnyaswari, A. A. (2013). Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan (Rent a Car). *Jurnal Advokasi*, *3*(2), 232-243.

Setyawan, A., Agustianto, A., & Afdal, W. (2019). Reliabilitas Lembaga Jaminan Fidusia dalam Sistem Hukum Jaminan Indonesia. *Journal of Judicial Review*, *20*(2), 165-176.

Sitompul, Z. (2005) *Problematika Perbankan* Bandung: BooksTerrace & Library.

Soeikromo, D. (2017). Kepastian Hukum Pemenuhan Hak Kreditor Dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi. *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum*, *1*(1), 29-56.

Subekti. (n.d). *Pelaksanaan Perikatan Eksekusi Riil dan Uang Paksa, Dalam Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum, Proyek Pengembangan Teknis Yustisial*, Jakarta: MARI.

Tanuwidjaya, T. H. (2016). Parate Eksekusi Hak Tanggungan Kontra Fiat Pengadilan. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, *10*(1), 99-109.

Usman, R. (2016). *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika.

Wibowo, R. (2010). *Eksekusi Jaminan Fidusia Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Perusahaan Pembiayaan Kendaraan Sepeda Motor PT. Adira Finance Kota Makassar*, Universitas Diponegoro Semarang.

Wawancara bersama Bpk. Helmi Mufham (Selaku, Pejabat Lelang,), Tgl 26 April 2021

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia

Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Nomor 213/PMK.06/2020tentang Perubahan Atas Peraturan Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang Dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Petunjuk Pelaksanaan Lelang