

KEPASTIAN HUKUM PERMOHONAN EKSEKUSI BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN PEMERINTAH KOTA

LEGAL CERTAINTY OF THE APPLICATION FOR EXECUTION OF THE BUILDING THAT STANDS ON LAND MANAGEMENT RIGHTS OF THE CITY GOVERNMENT

Suchufiel Ula*, Budi Santoso

Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya
Jl. M.T. Haryono Nomor 169 Malang 65145, Indonesia

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Diterima : 13 Juli 2020

Disetujui : 21 Oktober 2021

Keywords:

fiduciary guarantee,
building, execution

Kata Kunci:

jaminan fidusia,
bangunan, eksekusi

***) Korespondensi:**

E-mail: suchufielaula@gmail.com

Abstract: this study aimed to analyze the authority of the fiduciary beneficiary creditor whose object was a building that stands on the land of management rights over city government and legal certainty of loan repayment if the debtor defaults on the fiduciary guarantee. This study used a conceptual and legal approach with a normative juridical type of research. The study results indicated that the authority of the fiduciary beneficiary creditor, whose object was a building that stands on land with the management rights of the city government, was to extend it if the term of the land use permit had expired. The creditor had the right to execute or sell the object of the fiduciary guarantee on the creditor's power if the debtor could not fulfill his obligations. When the debtor defaults, legal certainty for creditors receiving fiduciary guarantees to recover their receivables were applied for execution through a district court based on the executorial title contained in the fiduciary guarantee certificate.

Abstrak: kajian ini bertujuan untuk menganalisis kewenangan kreditur penerima fidusia yang objeknya berupa bangunan yang berdiri di atas tanah hak pengelolaan dan kepastian hukum pengembalian pinjaman jika debitur wanprestasi terhadap jaminan fidusia. Kajian ini menggunakan pendekatan konseptual dan undang-undang dengan jenis penelitian yuridis normatif. Hasil kajian ini menunjukkan bahwa kewenangan kreditur penerima fidusia yang objeknya berupa bangunan yang berdiri di atas tanah hak pengelolaan pemerintah kota yaitu harus melakukan perpanjangan jika jangka izin pemakaian tanah telah berakhir. Kreditur berhak untuk mengeksekusi atau menjual objek jaminan fidusia atas kekuasaan kreditur sendiri jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya. Kepastian hukum bagi kreditur penerima jaminan fidusia untuk memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah dengan mengajukan eksekusi melalui pengadilan negeri berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat jaminan fidusia.

PENDAHULUAN

Lembaga jaminan yang dikenal dalam sistem hukum di Indonesia salah satunya adalah lembaga jaminan fidusia. Lembaga tersebut diakui dengan diundangkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Pengertian fidusia dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (1) UUF bahwa fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan

suatu benda, dengan ketentuan benda yang sudah dialihkan hak kepemilikannya tetap dalam penguasaan pemilik. Jaminan fidusia merupakan suatu kebutuhan yang diinginkan bagi para pelaku bisnis yang ingin mendapatkan modal dalam mengembangkan usahanya dengan memberikan jaminan. Jaminan fidusia menjamin bahwa pelaku bisnis tidak akan terhambat kegiatan bisnisnya, karena benda berharga yang

dijaminkannya tetap dalam penguasaan pelaku usaha atau debitur (Putra, 2016). Hak terhadap benda tersebut secara yuridis telah diserahkan, tetapi pemberi jaminan masih mempunyai hak untuk menikmati atau memanfaatkan benda yang telah dibebani jaminan tersebut.

Jaminan fidusia dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (UUJF) bahwa jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan. Hak tanggungan atau hak jaminan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa hak tersebut berada dalam penguasaan pemberi fidusia sebagai jaminan bagi pelunasan utang tertentu kepada penerima fidusia dan kreditur lainnya. Pembebanan jaminan tanah dan bangunan bertujuan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferen*) kepada kreditur (Abraarsyah & Sukarmi, 2020). Berdasarkan Pasal 4 dijelaskan bahwa jaminan fidusia merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi (Soegianto, Sulistyani & Junaidi, 2019). Perjanjian pokok mewajibkan pihak-pihak yang bersangkutan tunduk pada hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur (Lestari, 2020). Jaminan fidusia dapat dikatakan sebagai perjanjian yang mengikuti perjanjian pokoknya.

Bangunan yang dapat menjadi objek jaminan fidusia adalah bangunan yang berdiri di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, sehingga dimungkinkan pemilik tanah dan pemilik bangunan adalah subjek yang berbeda. Bangunan yang dimaksud dalam kajian ini adalah bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) Pemerintah Kota Surabaya. Pemerintah Kota (Pemkot) Surabaya sebagai pemegang HPL selain mempergunakan sendiri tanahnya untuk kepentingan tugasnya, dapat diserahkan kepada pihak lain untuk dimanfaatkan mendirikan bangunan. Penyerahan bagian tanah HPL tersebut diatur dengan menggunakan prosedur sendiri yang dimuat dalam Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2016 tentang Ijin Pemakaian Tanah (selanjutnya disebut Perda Nomor 3 Tahun 2016). Peraturan daerah tersebut menjelaskan bahwa pihak lain yang akan menggunakan

bagian tanah HPL Pemerintah Kota Surabaya wajib mengajukan permohonan Izin Pemakaian Tanah (IPT) yang dikenal oleh masyarakat luas sebagai surat hijau kepada Walikota atau pejabat yang ditunjuk.

Izin Pemakaian Tanah (IPT) merupakan dasar untuk menggunakan bagian tanah HPL Pemerintah Kota Surabaya. IPT berdasarkan Pasal 5 Perda Nomor 3 Tahun 2016 meliputi: (a) ijin pemakaian tanah jangka panjang dengan jangka waktu 20 tahun, (b) ijin pemakaian tanah jangka menengah dengan jangka waktu 5 tahun, dan (c) ijin pemakaian tanah jangka pendek dengan jangka waktu 2 tahun. Pengertian tanah surat hijau adalah permukiman rakyat di atas tanah negara dengan legalitas surat IPT. Surat hijau merupakan fenomena hubungan kontrak antara dua pihak yang saling membutuhkan, yakni warga penghuni dan Pemerintah Kota Surabaya (Sukaryanto, 2016). Pemegang izin diwajibkan membayar retribusi atas pemberian IPT dan dikenakan denda jika terjadi keterlambatan dalam membayar retribusi. Pemegang IPT kemudian dapat mendirikan bangunan dan memanfaatkannya.

Bangunan yang berdiri di atas tanah HPL Pemkot Surabaya berdasarkan IPT tersebut merupakan objek yang dapat dibebani jaminan fidusia. Proses lahirnya jaminan fidusia diawali dengan pembuatan akta jaminan fidusia dihadapan notaris (Pasal 5 ayat (1) UUJF). Kewajiban mendaftarkan benda yang dibebani dengan jaminan fidusia telah diatur dalam Pasal 11 ayat (1) UUJF. Jaminan fidusia yang tidak didaftarkan mengakibatkan ketentuan-ketentuan dalam undang-undang tentang jaminan fidusia tidak berlaku. Kreditur yang tidak mendaftarkan objek jaminan fidusia di kantor pendaftaran fidusia, tidak dapat menikmati keuntungan-keuntungan dari ketentuan-ketentuan dalam undang-undang jaminan fidusia (Satrio, 2002). Khusus jaminan fidusia dengan objek bangunan yang berdiri di atas tanah dan telah diterbitkan IPT, maka pemegang IPT wajib untuk memperoleh persetujuan tertulis dari Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Pemkot Surabaya sebelum dilakukan pembuatan akta jaminan fidusia (Pasal 7 huruf (c) Perda Nomor 3 Tahun 2016).

Eksekusi yang dilakukan kreditur penerima fidusia dapat dilaksanakan jika debitur tidak memenuhi kewajibannya (*wanprestasi*). Pelaksanaan eksekusi tersebut dilakukan dengan

cara titel eksekutorial, penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan. Eksekusi juga dapat dilakukan dengan penjualan dibawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia yang menguntungkan para pihak. Eksekusi yang dianggap paling menguntungkan bagi kreditur yaitu menggunakan cara kedua. Hal ini dapat diartikan bahwa jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya, kreditur mempunyai hak untuk menjual objek jaminan fidusia atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Kreditur penerima fidusia dapat langsung datang dan meminta kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang merupakan instansi pemerintah dibawah Kementerian Keuangan.

Lelang eksekusi barang jaminan fidusia berupa bangunan yang berdiri di atas tanah HPL Pemkot Surabaya tidak diatur secara maksimal dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016. KPKNL Surabaya dalam praktiknya mensyaratkan adanya persetujuan penjaminan atau ijin rekomendasi yang selama ini dikenal sebagai surat blokir yang dikeluarkan oleh instansi yang menerbitkan Ijin Pemakaian Tanah (IPT) yaitu Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Pemkot Surabaya. Tanpa adanya surat blokir, KPKNL tidak bersedia melaksanakan lelang yang diajukan oleh kreditur penerima fidusia. Persetujuan atau ijin rekomendasi tersebut merupakan syarat mutlak yang harus dilakukan oleh pemegang IPT dalam melakukan segala tindakan hukum, baik dalam hal peralihan hak (jual beli dan hibah) maupun untuk menjadikan jaminan atas suatu utang tertentu (Pasal 7 huruf (c) Perda Nomor 3 Tahun 2016). Objek IPT akan dijadikan jaminan hutang kepada lembaga pembiayaan atau perbankan selaku pihak kreditur. Pemblokiran atas IPT baru dapat diberikan oleh Dinas Pengelolaan Tanah dan Bangunan Pemkot Surabaya setelah pemegang IPT mengajukan permohonan rekomendasi bank yang ditandatangani oleh pemegang IPT dan diketahui oleh pihak bank atau kreditur.

Proses perpanjangan IPT yang telah habis masa berlakunya dan masih menjadi jaminan di bank, baru dapat dilakukan dengan terlebih dahulu dilepaskan blokirnya oleh pemilik jaminan

(kreditur) meskipun bangunan tersebut masih menjadi jaminan. Perpanjangan IPT yang telah selesai baru dapat dilakukan pemblokiran ulang dengan syarat pihak kreditur mengajukan surat permohonan pemblokiran yang ditandatangani oleh pemegang IPT yaitu debitur atau pemilik jaminan. Hal ini menyebabkan kreditur mendapat kesulitan jika kredit yang diterima oleh debitur sudah dalam keadaan macet, dan sudah tidak diketahui keberadaannya.

Surat blokir mengkonstruksikan bahwa objek jaminan fidusia ada pada IPT. Objek jaminan fidusia tersebut seharusnya ada pada pemilik bangunan. Hal ini sama dengan jaminan fidusia atas IPT yang jangka waktu ijinnya telah berakhir, maka jaminan fidusia tersebut tetap melekat pada objek fidusianya. Berdasarkan permasalahan tersebut, kajian ini akan membahas mengenai (1) kewenangan kreditur penerima fidusia yang objeknya berupa bangunan yang berdiri di atas tanah hak pengelolaan, dan (2) kepastian hukum pengembalian pinjaman jika debitur wanprestasi terhadap jaminan fidusia.

METODE

Kajian ini menggunakan beberapa metode pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*conseptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Jenis penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif. Sumber data yang digunakan yaitu bahan-bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang mengikat, khususnya yang mengatur atau berkaitan dengan pokok masalah yang dibahas. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer, sehingga dapat membantu mendeskripsikan dan menganalisa guna memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dalam kajian ini diperoleh dari berbagai buku, jurnal, artikel dan juga pendapat pakar hukum, bahan hukum tersier dari kamus bahasa Indonesia, kamus hukum dan dokumen tertulis lainnya.

Analisis data menggunakan metode interpretasi hukum. Penggunaan metode interpretasi yang tepat diperlukan untuk menjawab setiap isu hukum dengan menganalisis bahan hukum yang berkaitan dengan menjawab masalah. Melalui interpretasi atau penafsiran

hukum akan diberikan penjelasan mengenai rumusan undang-undang, agar ruang lingkup norma dapat diterapkan dalam peristiwa hukum yang terjadi. Metode interpretasi hukum yang digunakan adalah interpretasi sistematis yakni menafsirkan setiap peraturan Perundang-undangan dengan menghubungkan dengan peraturan hukum lainnya (Mertokusumo, 2007). Peraturan perundang-undangan yang akan ditafsirkan meliputi peraturan tentang jaminan fidusia, peraturan lelang dan perda yang mengatur tentang Ijin Pemakaian Tanah (IPT).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kewenangan Kreditur Penerima Fidusia yang Objeknya Berupa Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan

Perjanjian kredit menurut KUH Perdata merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam. Pada hakikatnya perjanjian kredit diatur dalam KUH Perdata pada Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769. Surat persetujuan pemberian kredit (SP2K) atau *offering letter* sangat penting digunakan sebagai dasar kesepakatan awal antara debitur dan kreditur untuk membuat perjanjian kredit (Lestari, 2020). Pembuatan suatu perjanjian kredit dapat mendasarkan kepada ketentuan-ketentuan yang ada pada KUH Perdata, tetapi dapat pula berdasarkan kesepakatan di antara para pihak. Hal tersebut memiliki arti bahwa dalam hal-hal ketentuan yang memaksa harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam KUH Perdata, sedangkan dalam ketentuan yang tidak memaksa diserahkan kepada para pihak.

Perjanjian adalah dua orang yang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian juga disebut sebagai persetujuan, karena dua pihak tersebut setuju untuk melakukan sesuatu. Perjanjian diatur dalam buku ke III KUH Perdata mengenai perikatan pada umumnya. Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan yang melibatkan satu orang atau lebih dan mengikat diri terhadap satu orang atau lebih (Setiawan, 1979). Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang yang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (Subekti, 2005). Perjanjian merupakan kesepakatan anatara dua belah pihak atau lebih untuk menentukan hak dan kewajiban yang akan dipatuhi.

Perjanjian menurut sistem *common law* dipahami sebagai suatu perjumpaan nalar pendapat atau tujuan yang diinginkan. Perjanjian adalah perjumpaan dari dua atau lebih nalar terkait suatu hal yang telah dilakukan atau yang akan dilakukan (Kusumohamidjojo, 2001). Perjanjian yang sering dilakukan dalam dunia bisnis yaitu perjanjian pemberian kredit. Pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan pihak bank atau lembaga keuangan non bank. Kepercayaan tersebut didasari bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya. Debitur juga percaya bahwa bank atau lembaga keuangan non bank dapat memberikan kredit kepadanya (Santoso, 2011). Kredit diberikan atas dasar suatu kepercayaan, namun hal yang dominan dalam memperoleh kredit adalah faktor jaminan (Widjaja, Budiono & Winarno, 2018). Jaminan diberikan sebagai syarat untuk pemberian kredit oleh pihak bank atau dapat juga sebagai pembayaran.

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan yang meliputi harta benda antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk menjalankan prestasi (Harahap, 1986). Pihak-pihak yang melakukan perjanjian, menginginkan perjanjian yang dibuat mengikat secara sah. Mengikat secara sah diartikan bahwa perjanjian akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi yang diakui oleh hukum (Kadir, 1986). Fungsi perjanjian kredit diantaranya sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya. Perjanjian kredit tersebut misalnya perjanjian pengikatan jaminan yang digunakan sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur, serta menjadi alat untuk melakukan monitoring kredit.

Jaminan fidusia sama seperti bentuk-bentuk jaminan lainnya yaitu tidak terbebas dari sifat *accessoir*. Hal ini dikarenakan fidusia wajib mengikuti perjanjian induknya yang telah ada antara debitur dan kreditur dalam perjanjian kredit. Lembaga fidusia dalam praktek perbankan, sudah dikenal luas dan bahkan dipandang sebagai kebutuhan *riil* untuk mendukung mekanisme pergerakan usaha yang membutuhkan kredit dengan jaminan benda bergerak (Sanusi, 2013). Hukum jaminan yang mengatur pokok-pokok dari perjanjian *accessoir* harus mampu memberikan

kepastian atas terwujudnya kontra prestasi, jika perjanjian tambahan yang diperjanjikan dapat mengatasi kepastian kontra prestasi yang bersifat memaksa atau *dwingen recht* (Heriawanto, 2019). Jaminan fidusia merupakan perjanjian ikutan atau aksesori dari perjanjian pokok, sehingga jaminan fidusia hapus demi hukum bila utang yang bersumber pada perjanjian pokok dan yang dijamin dengan fidusia hapus.

Hapusnya jaminan fidusia diatur dalam Pasal 25 UUF yang menjelaskan bahwa jaminan fidusia hapus karena pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia atau musnahnya benda yang menjadi objek jaminan fidusia. Hapusnya jaminan fidusia dalam hal hapusnya utang yang dijamin perlu dilakukan pengalihan kembali (*retro overdracht*) atas hak kepemilikan oleh penerima fidusia kepada pemberi fidusia. Hal tersebut menunjukkan bahwa pengalihan hak kepemilikan atas objek jaminan fidusia dilakukan oleh pemberi fidusia kepada penerima fidusia sebagai jaminan atas kepercayaan. Hak kepemilikan dengan sendirinya akan kembali jika utang tersebut telah lunas. Pengalihan kembali secara tersendiri seharusnya tidak perlu dilakukan. Hal ini sesuai dengan sifat *accessoir* jaminan fidusia sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 4 UUF. Adapun ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (3) adalah memberi kepastian kepada Kantor Pendaftaran Fidusia untuk mencoret pencatatan jaminan dari buku daftar fidusia dan menerbitkan surat keterangan yang menyatakan bahwa sertifikat jaminan fidusia yang bersangkutan tidak berlaku lagi.

Perjanjian jaminan fidusia sebagai suatu perjanjian *accessoir* memiliki sifat ketergantungan terhadap perjanjian pokok. Keabsahannya hanya ditentukan oleh sah tidaknya perjanjian pokok dan sebagai perjanjian bersyarat. Perjanjian jaminan fidusia dapat dilaksanakan jika ketentuan yang disyaratkan dalam perjanjian pokoknya telah atau tidak dipenuhi (Widjaja & Ahmad, 2010). Objek jaminan fidusia sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka (2) UUF bahwa benda tidak bergerak khususnya bangunan yang dapat menjadi objek jaminan fidusia adalah bangunan yang berdiri di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Pemilik tanah dan pemilik bangunan dimungkinkan adalah subyek yang berbeda. Bangunan yang dimaksud dalam UUF tersebut termasuk bangunan yang berdiri di atas tanah

Hak Pengelolaan (HPL). Hal ini merupakan penerapan dari asas pemisahan horizontal yang dianut oleh sistem hukum Indonesia yang membedakan benda tanah dan benda bukan tanah.

Kewenangan pemilik bangunan untuk menjadikan bangunan tersebut sebagai jaminan sesuatu utang, tentunya harus sesuai wewenang yang dimilikinya. Pemegang IPT dijelaskan dalam Pasal 7 huruf (c) Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2016 bahwa pemegang IPT mempunyai kewajiban memperoleh persetujuan tertulis dari Kepala Dinas. Bangunan di atas tanah yang telah dikeluarkan IPT akan dijadikan jaminan atas suatu pinjaman atau akan dialihkan kepada pihak lain. Kepastian hukum mengenai fidusia atas bangunan di atas tanah dapat tercapai jika ada persetujuan dari pemilik tanah yang dicantumkan dalam akta jaminan fidusia yang dibuat oleh notaris. Alasan undang-undang menetapkan jaminan dengan akta notaris, yaitu: (a) akta notaris adalah akta otentik sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna, (b) objek jaminan fidusia pada umumnya adalah benda bergerak, dan (c) undang-undang melarang adanya fidusia ulang (Dewi, 2017). Kewenangan pemilik bangunan untuk menjadikan bangunan yang dimiliki sebagai jaminan, dibatasi oleh adanya kewajiban untuk mendapat persetujuan terlebih dahulu dari pemilik tanah.

Pendaftaran sendiri memiliki arti yuridis sebagai suatu rangkaian yang tidak terpisah dari proses terjadinya perjanjian jaminan fidusia. Pendaftaran jaminan fidusia dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur atau penerima fidusia dan pihak ketiga yang lainnya (Widyari, Sirtha & Sarjana, 2017). Pendaftaran jaminan fidusia merupakan perwujudan dari asas *publitas* dan kepastian hukum. Jaminan fidusia yang telah terdaftar dalam buku daftar fidusia dibuktikan dengan sertifikat jaminan fidusia yang dapat diunduh secara *online*. Pada sertifikat tersebut terdapat judul *Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa* yang bermakna bahwa sertifikat fidusia mempunyai kekuatan *eksekutorial* yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Debitur atau kreditur secara *a contrario* dapat dikatakan tidak memenuhi kewajiban atau dikatakan *wanprestasi*. Hal tersebut dapat diartikan jika debitur *wanprestasi*, maka kreditur

berhak untuk mengeksekusi atau menjual objek jaminan fidusia atas kekuasaan kreditur sendiri (Rufaida & Sacıpto, 2019). Kreditur memiliki kedudukan yang diutamakan atau sebagai kreditur *preferen* (Abraarsyah, & Sukrami, 2020). Fokus perhatian dalam masalah jaminan fidusia adalah *wanprestasi* dari debitur pemberi fidusia, akan tetapi UUJF tidak menggunakan kata *wanprestasi* melainkan cidera janji (Ibrohim, 2017). UUJF menjelaskan bahwa debitur dan kreditur dalam perjanjian jaminan fidusia berkewajiban untuk memenuhi prestasi.

Hak tanggungan dan hipotik terkait jaminan fidusia menganut prinsip *droit de preference* yang berlaku sejak tanggal pendaftarannya pada kantor pendaftaran fidusia. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 28 UUJF, berlaku prinsip *first registered and first secured* yang diartikan bahwa hak yang didahulukan tersebut adalah penerima fidusia. Penerima fidusia berhak untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda yang menjadi objek jaminan fidusia dengan mendahului kreditur-kreditur lain. Pemberi fidusia meskipun telah dinyatakan pailit, tetapi hak yang didahulukan dari penerima fidusia tidak hapus. Hak tersebut tidak terhapus karena benda yang menjadi objek jaminan fidusia tidak termasuk dalam harta pailit pemberi fidusia. Hal ini dapat diartikan bahwa penerima fidusia tergolong dalam kelompok kreditur separatis.

UUJF mengenal tiga cara yang dapat ditempuh kreditur penerima fidusia untuk mendapatkan kembali pelunasan piutangnya yaitu, titel eksekutorial, parate eksekusi dan penjualan objek tanggungan secara dibawah tangan berdasarkan kesepakatan debitur dan kreditur. Ketiga cara tersebut, yang dapat dikategorikan sebagai cara eksekusi yaitu cara kesatu dan kedua. Penjualan objek tanggungan secara dibawah tangan berdasarkan kesepakatan debitur dan kreditur tidak dapat dianggap sebagai upaya eksekusi, karena masih diperlukan kesepakatan terlebih dahulu antara kreditur dengan debitur. Berkaitan dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini yang berkaitan dengan eksekusi jaminan fidusia, maka penulis lebih memfokuskan pada cara pertama dan kedua.

Pelaksanaan eksekusi lelang sesuai ketentuan Pasal 15 ayat (2) jo Pasal 29 ayat (1) huruf a UUJF bahwa pelaksanaannya dapat dilakukan berdasarkan titel eksekutorial. Eksekusi jaminan

fidusia yang dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial, dilakukan melalui Pengadilan Negeri berdasarkan sertifikat jaminan fidusia. UUJF juga memasukkan prinsip parate eksekusi yaitu kekuasaan untuk menjual sendiri barang jaminan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (3) UUJF yang menjelaskan bahwa jika debitur tidak memenuhi kewajibannya, maka penerima fidusia mempunyai hak menjual benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri. Hak penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia juga dijelaskan dalam Pasal 29 ayat (1) huruf bahwa atas kekuasaan penerima fidusia, dapat menjual melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Konsep terkait penerima fidusia yang memiliki hak menjual benda dalam KUH Perdata dikenal sebagai parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata. Kreditur penerima fidusia berdasarkan konsep parate eksekusi bertindak terkait kekuasaannya sendiri untuk menjual objek jaminan fidusia. Penjualan objek fidusia berdasarkan Pasal 15 ayat (3) UUJF merupakan kewenangan kreditur penerima fidusia yang diberikan oleh undang-undang (*lex lege*). Kreditur bertindak selaku penjual dalam lelang yang menetapkan nilai limit, syarat-syarat lelang, termasuk menetapkan sendiri saat debitur tidak memenuhi kewajibannya. Kekuasaan kreditur penerima fidusia untuk dapat bertindak selaku pemohon lelang atau penjual dengan prinsip parate eksekusi yang diatur dalam Pasal 15 ayat (3) jo Pasal 29 huruf c UUJF menjadi gugur, jika terjadi gugatan sebelum dilaksanakan lelang terhadap objek jaminan fidusia.

Kreditur dalam prakteknya lebih sering mempergunakan sarana parate eksekusi yang diatur dalam UUJF. Hal ini dikarenakan pelaksanaan penjualan objek jaminan fidusia hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta alat pembayaran yang sah kepada Ketua Pengadilan Negeri. Kemudahan yang diberikan menunjukkan adanya efisiensi waktu dibandingkan dengan eksekusi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Prosedur eksekusi melalui formalitas hukum acara, memerlukan waktu yang lama dan rumit prosedurnya. Pembentuk UUJF menyiapkan prinsip parate eksekusi tersebut sebagai pelindung utama bagi kreditur

(khususnya bank) dalam memperoleh percepatan pelunasan piutangnya dari debitur. Parate eksekusi ini bertujuan agar piutang yang telah kembali pada bank dapat digunakan lagi untuk pembiayaan kredit lainnya, sehingga dapat membantu menggerakkan roda perekonomian.

Kasus yang dianalisis dalam kajian ini diawali dengan ditandatanganinya akta jaminan fidusia yang dibuat dihadapan notaris di Surabaya antara pemberi fidusia dan PT Bank Rakyat Indonesia. Akta jaminan fidusia harus memenuhi ketentuan Pasal 7 huruf c Perda Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah. Pasal tersebut menjelaskan bahwa pemegang IPT mempunyai kewajiban memperoleh persetujuan tertulis dari Kepala Dinas jika bangunan yang telah dikeluarkan IPT akan dijadikan jaminan atas suatu pinjaman atau akan dialihkan kepada pihak lain. Pemberi fidusia telah mengajukan surat permohonannya melalui Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap (UPTSA) Surabaya Timur. Dokumen yang diajukan yaitu permohonan rekomendasi bank, dan atas permohonan tersebut Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Pemkot Surabaya mengeluarkan surat rekomendasi bank atau yang dikenal sebagai surat blokir dengan nomor 581/0298/436.7.11/2017.

Akta jaminan fidusia tersebut telah didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia Provinsi Jawa Timur dan telah dikeluarkan sertifikat jaminan fidusia dengan nomor W15-00836423.AH.05.01.TAHUN 2017 atas objek berupa bangunan rumah. Bukti objek yang diberikan berupa: (a) surat Izin Pemakaian Tanah (IPT) jangka menengah nomor 188.45/0975P/436.6.18/2013 dan akan berakhir tanggal 15 Maret 2018, dan (b) surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan nomor 188/4563-92/402.4.6/2003 yang dilengkapi dengan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) 653/336BUPT/402.4.5/2003. Nilai penjaminan yang telah diberikan, berdasarkan akta persetujuan membuka kredit nomor 32 dan 33 akan berakhir pada tanggal 9 Juni 2020. Perlu dilakukan perpanjangan jangka waktu IPT, jika jangka waktu yang diberikan telah berakhir. Oleh karena itu, perlu adanya keharusan dilepaskannya surat blokir terlebih dahulu. PT. Bank Rakyat Indonesia, Kantor Cabang Surabaya terpaksa melepaskan surat blokir tersebut, meskipun bangunan tersebut masih berstatus jaminan. Proses perpanjangan IPT tersebut telah selesai dengan dikeluarkannya IPT

yang baru nomor 188.45/4938P/436.7.11/2018 tanggal 5 Nopember 2018 yang berlaku sampai dengan tanggal 13 Maret 2023.

Permohonan persetujuan rekomendasi bank diajukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia setelah perpanjangan jangka waktu IPT selesai. Surat permohonan yang diajukan tertanggal 15 Agustus 2019 dengan nomor B.2325/KC-IX/ADK/08/2019, akan tetapi surat tersebut tidak dapat diterima dan diproses oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Pemkot Surabaya. Penolakan permohonan tersebut dikarenakan pemberi fidusia atau pemilik jaminan tidak turut menandatangani surat permohonan tersebut. Kredit yang diterima oleh perusahaan yang dijamin dengan bangunan tersebut dinyatakan macet, sehingga Bank BRI mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Surabaya. Permohonan lelang bertujuan agar bangunan yang menjadi jaminan dan telah dibebani jaminan fidusia tersebut dilelang untuk digunakan sebagai pembayaran kewajiban perusahaan yang terkait kepada Bank BRI. Hal ini juga menyebabkan KPKNL Surabaya tidak dapat menerima dan memproses permohonan Bank BRI tanpa adanya surat blokir.

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan, dapat dianalisis bahwa bangunan yang berdiri di atas tanah HPL Pemkot Surabaya dijadikan jaminan yang telah dibebani dengan jaminan fidusia yang telah dilakukan dengan sempurna yang dibuktikan dengan telah didaftarkan akta jaminan fidusia pada kantor pendaftaran fidusia dan telah diterbitkannya sertifikat jaminan fidusia. Kreditur penerima fidusia dalam rangka menjalankan parate eksekusi tidak dapat bertindak menjadi pemohon lelang atau penjual untuk dilakukannya lelang kepada KPKNL Surabaya yang disebabkan tidak adanya rekomendasi bank (surat blokir) yang diterbitkan oleh instansi yang menerbitkan IPT. Penolakan permohonan lelang oleh KPKNL kepada kreditur penerima fidusia yang bertindak selaku pemohon lelang atau penjual dapat merugikan Bank BRI sebagai kreditur penerima fidusia untuk mendapatkan jaminan dipenuhinya kewajiban debitur kepada kreditur.

Jaminan fidusia memiliki konstruksi hukum sebagai penyerahan hak milik secara sukarela. Hal ini mengandung pengertian bahwa sejak dikeluarkannya sertifikat jaminan fidusia, maka hak kepemilikan atas benda yang menjadi

objek jaminan fidusia beralih kepada kreditur penerima fidusia termasuk hal-hal yang bersifat administratif. Sertifikat jaminan fidusia juga digunakan untuk mengajukan permohonan blokir ulang atas benda yang telah dibebani fidusia kepada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Pemkot Surabaya. Bank BRI selaku kreditur penerima fidusia seharusnya dapat bertindak selaku pemilik atas bangunan dalam mengajukan blokir ulang meskipun tanpa persetujuan dari pemberi fidusia. Bank BRI selaku kreditur penerima fidusia, jika ditinjau dari konsep parate eksekusi dapat menjalankan kewenangannya dan bertindak sebagai pemohon lelang atas objek jaminan fidusia yang mendapat penolakan dari KPKNL Surabaya.

Penolakan KPKNL Surabaya tersebut sudah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 11 ayat (1) PMK No. 27/2016 yang menjelaskan bahwa penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL. Penjual berdasarkan Pasal 17 ayat (1) huruf a dan b, bertanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan barang dan dokumen persyaratan lelang. Kewajiban keabsahan kepemilikan memiliki tujuan jika barang yang dilelang terjual dan telah ditunjuk pemenang lelang dan agar pemenang lelang tidak mengalami permasalahan atas barang yang dibelinya. Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang atau pemenang memiliki kepastian hukum terkait hak pemenang lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang. Pemenang lelang dapat menguasai objek lelang yang telah dimilikinya secara yuridis maupun secara materiil (Suciati, Winarno, & Kusuma, 2014). Hal ini berakibat kepada bank selaku kreditur penerima fidusia tidak dapat memenuhi persyaratan permohonan lelang dengan bertindak sebagai pemohon lelang atau penjual, sehingga permohonan lelang kepada KPKNL Surabaya tersebut tidak dapat diterima.

Kepastian Hukum Pengembalian Pinjaman jika Debitur Wanprestasi terhadap Jaminan Fidusia

Jaminan yang dijelaskan dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata, dapat berupa benda atau perorangan. Ciri-ciri jaminan fidusia sebagai lembaga jaminan, yaitu: (a) memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada penerima fidusia (*droit de preference*).

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 27 UUFJ bahwa penerima fidusia dapat mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda yang menjadi objek jaminan fidusia, (b) memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan (c) mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, hal ini diatur dalam Pasal 15 ayat (3) jo Pasal 29 ayat (1) huruf b UUFJ. Kreditur tidak perlu menempuh acara gugatan perdata jika debitur cidera janji (*wanprestasi*), karena gugatan tersebut membutuhkan waktu lama dan biaya yang tidak sedikit. Kreditur penerima fidusia selain melakukan eksekusi melalui eksekutorial, dapat menggunakan haknya untuk menjual objek jaminan fidusia atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

Prosedur dan tatacara perpanjangan IPT yang diterapkan oleh Pemkot Surabaya mewajibkan melakukan pelepasan blokir terlebih dahulu dan pemblokiran ulang dilakukan setelah perpanjangan IPT telah selesai. Proses blokir ulang tersebut harus diajukan dengan persetujuan pemegang IPT. Hal ini tentunya membuat kreditur penerima fidusia mengalami kesulitan, jika kredit yang diberikan oleh kreditur kepada debitur sudah dalam kondisi macet serta pemberi fidusia sudah tidak dapat dihubungi. permohonan lelang eksekusi yang diajukan kepada KPKNL harus disertai dokumen keabsahan kepemilikan barang yang akan dilelang. Dokumen keabsahan kepemilikan bangunan yang berdiri diatas tanah HPL Pemkot Surabaya meliputi: (a) Izin pemakaian Tanah (IPT) yang masih berlaku, (b) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dilengkapi dengan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK), dan (c) rekomendasi bank (surat blokir). Permohonan lelang eksekusi yang dilakukan berdasarkan konsep parate eksekusi, yang memposisikan kreditur penerima fidusia dapat menjual barang jaminan tidak dapat dilaksanakan jika poin ketiga tidak dapat dipenuhi oleh kreditur penerima fidusia.

Dokumen keabsahan kepemilikan objek fidusia harus dipersiapkan dan dipenuhi oleh kreditur dan debitur sebelum dilakukannya perjanjian kredit dan pengikatan jaminan fidusia. Dokumen keabsahan kepemilikan bangunan tersebut menjadi tidak berfungsi jika prosedur perpanjangan jangka waktu IPT mensyaratkan dilepaskannya blokir. Perpanjangan IPT selesai

dilakukan, tidak dapat diblokir ulang karena tidak adanya persetujuan dari pemberi fidusia (pemilik bangunan). Hal ini mengakibatkan kreditur penerima fidusia tidak dapat mengajukan permohonan lelang eksekusi berdasarkan konsep parate eksekusi.

Prosedur perpanjangan IPT dan blokir ulang yang diterapkan Pemkot Surabaya tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kreditur penerima fidusia untuk dapat melakukan parate eksekusi. Padahal Pemkot Surabaya yang merupakan instansi pemerintah di daerah dalam membuat aturan seharusnya tidak bertentangan dengan aturan hukum lainnya, sehingga dapat menjamin terciptanya kepastian hukum. Berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019, dijelaskan bahwa parate eksekusi terhadap benda jaminan fidusia tidak dapat dilakukan jika debitur dan kreditur tidak tercapai kesepakatan mengenai cedera janji (*wanprestasi*) dan pemberi fidusia tidak secara sukarela bersedia menyerahkan barang jaminan.

Pelaksanaan parate eksekusi atas objek jaminan fidusia berupa bangunan yang berdiri di atas tanah HPL Pemkot Surabaya yang tidak dapat dilakukan, tidak menyebabkan kreditur penerima fidusia kehilangan haknya untuk dapat melakukan eksekusi untuk mendapatkan pengembalian piutangnya. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (2) jo Pasal 29 ayat (1) huruf a UUJF bahwa pelaksanaan eksekusi lelang dapat dilakukan berdasarkan titel eksekutorial. Eksekusi jaminan fidusia yang dilaksanakan, dilakukan melalui Pengadilan Negeri berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat jaminan fidusia.

SIMPULAN

Kewenangan kreditur penerima fidusia yang objeknya berupa bangunan yang berdiri di atas tanah hak pengelolaan pemerintah kota yaitu harus mendapat persetujuan dari pemerintah kota apabila pemegang IPT hendak menjadikannya sebagai jaminan. Hak kepemilikan atas benda yang menjadi objek jaminan fidusia beralih kepada kreditur penerima fidusia sejak dikeluarkannya sertifikat jaminan fidusia. Pengajuan permohonan blokir ulang atas benda yang telah dibebani fidusia kepada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Pemerintah Kota dapat dilakukan oleh pemegang fidusia tanpa persetujuan

dari pemberi fidusia. Bank selaku kreditur penerima fidusia seharusnya dapat bertindak selaku pemilik atas bangunan yang menjadi objek fidusia dalam mengajukan blokir ulang meskipun tanpa persetujuan dari pemberi fidusia. Keikutsertaan pemberi fidusia masih diperlukan untuk mengajukan rekomendasi bank untuk blokir ulang. Akibat tidak dapat dilakukannya blokir ulang tersebut menyebabkan permohonan lelang yang diajukan oleh kreditur penerima fidusia ditolak oleh KPKNL. Kepastian hukum bagi kreditur penerima jaminan fidusia untuk memperoleh kembali piutangnya jika debitur *wanprestasi* adalah dengan mengajukan eksekusi melalui pengadilan negeri berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat jaminan fidusia. Perpanjangan IPT dan blokir ulang yang diterapkan pemerintah kota tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kreditur penerima fidusia untuk dapat melakukan parate eksekusi. Hal ini diperkuat dengan putusan Mahkamah Konstitusi yang membatalkan hak kreditur untuk melaksanakan parate eksekusi jika debitur atau pemilik jaminan tidak secara sukarela bersedia menyerahkan barang jaminan.

DAFTAR RUJUKAN

- Abraarsyah, & Sukrami. 2020. Perlindungan Hukum Bagi Bank sebagai Pemegang Jaminan Hak Atas Tanah dan Bangunan Milik Debitur yang Disita oleh Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK). *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 5(2), 196-201.
- Dewi, R. P. (2017). Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Jaminan Fidusia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. *Jurnal Repertorium*, 4(1), 73-81.
- Heriawanto, B. K. (2019). Pelaksanaan Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Berdasarkan Titel Eksekutorial. *Legality Journal*, 27(1), 54-67.
- Harahap, M. Y. (1986). *Segi - segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumnus.
- Ibrohim. (2017). Efektifitas Eksekusi Terhadap Benda Objek Jaminan Fidusia dalam Penyelesaian Kredit Macet Berdasarkan Formal Legal dan Collection. *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, 7(1), 141-155.
- Kadir, M. A. (1986). *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumnus.

- Kusumohamidjojo, B. (2001). *Panduan untuk Merancang Kontrak*. Jakarta: Grasindo.
- Lestari, G. D. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Debitur Akibat Perjanjian Kredit yang Tidak Sesuai dengan Offering Letter. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 5(2), 304-313.
- Mertokusumo, S. (2007). *Penemuan Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Putra, F. M. K. (2016). Karakteristik Pembebanan Jaminan Fidusia Pada Benda Persediaan dan Penyelesaian Sengketa Saat Debitur Wanprestasi. *Jurnal Perspektif*, 21(1), 34-47.
- Republik Indonesia. (1996). Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.
- Republik Indonesia. (1999). Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889.
- Republik Indonesia. (2016). Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 270.
- Republik Indonesia. (2016). Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah. Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2016 Nomor 3.
- Rufaida, K. K & Sapiro, R. (2019). Tinjauan Hukum terhadap Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Tanpa Titel Eksekutorial yang Sah. *Jurnal Refleksi Hukum*, 4(1), 21-40.
- Sanusi, A. (2013). Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Akibat Hukumnya (suatu Tinjauan Normatif). *Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum*, 7(1), 73-84.
- Santoso, L. A. Z. (2011). *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Satrio, J. (2002). *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, R. (1979). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta.
- Soegiarto, Sulistyani, D. R. S & Junaidi, M. (2019). Eksekusi Jaminan Fidusia dalam Kajian Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. *Jurnal Ius Constituendum*, 4(2), 208-219.
- Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa.
- Suciati, I., Winarno, B., & Kusuma, A. S. (2014). Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Objek Lelang. *Jurnal Hukum*, 1(1), 1-20.
- Sukaryanto. (2016). Konflik Tanah Surat Ijo di Surabaya (sebuah Perspektif Teoritik Resolutif). *Jurnal Bhumi*, 2(2), 165-178.
- Widjaja, G., & Ahmad, Y. (2010). *Seri Hukum Bisnis Jaminan Fidusia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Widjaja, A., Budiono, A. R., & Winarno, B. (2018). Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Macet di Lembaga Perbankan. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 3(1), 1-7.
- Widyari, I. A. M., Sirtha, I. N., Sarjana I. M. (2017). Akibat Hukum Pendaftaran Jaminan Fidusia dalam Sistem Online. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, 2(1), 268-276.