

Fungsi Akta De Command dalam Proses Lelang Jaminan Debitur Menurut Peraturan Perundang-undangan di Indonesia

Dede Iskandar¹, Taufik Yahya², Helmi³

Proram Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jambi

Correspondence Email:dede_iskandar3390@yahoo.com

Abstrak: Notaris dibebankan tanggungjawab yang besar atas setiap tindakan yang dilakukan, dalam hal ini membuat akta autentik. Dunia pelelangan dikenal dengan adanya *Acte de command*. Rencana pembelian sementara oleh bank tersebut harus diawali dengan pembuatan akta autentik yang dikenal dengan Akta Pembelian buat Orang Lain atau dikenal juga dengan istilah *Acte de command* yang pada intinya berisi pernyataan bahwa bank kreditur akan ikut menjadi peserta lelang untuk membeli aset jaminan kreditnya. *Acte de command* memiliki peranan yang penting untuk bank yang telah melalukan pelelangan terhadap agunannya yang telah dilelang. Lelang tersebut dilakukan dalam rangka pelunasan kredit macet oleh debitur. Pada praktiknya adanya bank yang menggunakan *Acte de command* dalam situasi dimana terdapat beberapa peserta lelang lain yang bermingat membeli agunan bank tersebut. pengambilalihan jaminan melalui pelelangan dengan menandatangani kesepakatan pengambilalihan agunan antara bank dengan debitur atau membuat berita acara penyelesaian kredit secara notarial, kemudian dilanjutkan dengan membuat *Acte de Command* yaitu pernyataan antara pembeli yang ditunjuk oleh bank (biasanya karyawan bank) dengan debitur yang isinya bahwa pembeli dalam bertindak membeli agunan dilakukan untuk kepentingan pihak lain yang namanya akan ditentukan kemudian hari yang ditunjuk untuk menggantikan pembeli. Isu hukum dalam tesis ini adalah kekaburuan norma, karena tidak semua bank di Indonesia yang memakai akta *de command* untuk proses lelang. Barang agunan yang dibeli paling lambat harus dijual dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Jika para pihak dalam akta wanprestasi maka lakukan proses di pengadilan dan barang yang jaminan akan di lelang, dan bila habis batas waktu maksimal untuk akta *de command* maka akta akan dibatalkan atau hangus.

Kata Kunci: Akta *De Command*, Lelang Barang Jaminan

Abstract: The Notaries are charged with great responsibility for every action taken, in this case making an authentic deed. The world of auctions is known for the *acte de command*. The temporary purchase plan by the bank must begin with the creation of an authentic deed known as the *Deed of Purchase for Others* or also known as the *Acte de command* which essentially contains a statement that the creditor bank will participate in the auction to purchase its credit collateral assets. *Acte de command* has an important role for banks that have auctioned off their auctioned collateral. The auction is carried out in the context of paying off bad loans by debtors. In practice, there are banks that use *Acte de command* in situations where there are several other bidders who are interested in buying the bank's collateral. takeover of collateral through an auction by signing an agreement to take over the collateral between the bank and the debtor or making a notarial report of credit settlement, then proceed with making an *Acte de Command*, which is a statement between the buyer appointed by the bank (usually a bank employee) and the debtor which states that the buyer is acting buying collateral is done for the benefit of another party whose name will be determined at a later date who is appointed to replace the buyer. The legal issue in this thesis is the obscurity of norms, because not all banks in Indonesia use *de command* deed for the auction process. Collateral goods purchased must be sold no later than 1 (one) year. If the parties to the deed are in default, then proceed with the court process and the goods guaranteed will be auctioned, and if the maximum time limit for the *de command* expires, the deed will be canceled or forfeited.

Keywords: *Deed of Command*, *Auction of Guaranteed Goods*

PENDAHULUAN

Meningkatnya pembangunan nasional yang terpusat pada bidang ekonomi, diperlukan alokasi dana yang cukup besar. Alokasi dana yang cukup besar memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Demi terwujudnya kesejahteraan masyarakat umum, dilakukan kegiatan pembangunan nasional dan pembangunan ekonomi berkelanjutan yang tidak hanya membutuhkan dana yang cukup besar namun juga memerlukan aturan-aturan hukum untuk mengatur dan menjamin tata tertib pelaksanaan kegiatan ekonomi baik oleh Pemerintah maupun swasta. .

Lembaga yang dapat memberikan dana yang dibutuhkan oleh masyarakat adalah lembaga keuangan nonbank dan bank. Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 1 Angka (2): "Bank adalah badan usaha yang

menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan serta penjelasannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790, bahwa dalam Pasal 8: untuk mengurangi risiko dalam pemberian kredit, pada prinsipnya bank baru memutuskan memberikan kredit, apabila bank telah memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan (*creditworthiness*) nasabahnya.

Menurut Pasal 6 UUHT apabila debitur cidera janji, bank sebagai pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.¹ Melalui penjualan lelang hak tanggungan maka kreditur akan mendapat kepastian akan pelunasan utang si debitur. Penjualan objek Hak Tanggungan secara lelang mempunyai keunggulan karena penjualan secara lelang bersifat terbuka untuk umum, mewujudkan harga yang setinggi-tingginya dan menjamin kepastian hukum bagi semua pihak.

Pasal 31 KMK Nomor 557/KMK.01/1999 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa:

- 1) Dalam hal pembeli bertindak untuk orang lain atau badan harus disertai dengan surat kuasa; 2) Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan menyatakan bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian; 3) Pembelian agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus disertai dengan akta Notaris.

Akta memiliki beberapa fungsi, yakni sebagai berikut: 1. Fungsi Normal yaitu Akta dapat mempunyai fungsi formal (*formalitas causa*), yang berarti bahwa untuk lengkapnya atau sempurnanya (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum haruslah dibuat suatu akta. Di sini akta merupakan syarat formal untuk adanya suatu perbuatan hukum. Sebagai contoh dari suatu perbuatan hukum yang harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai syarat formal ialah Pasal 1610 KUH Perdata tentang perjanjian pemberongan, Pasal 1767 KUHPerdata tentang perjanjian utang piutang dengan bunga dan Pasal 1851 KUHPerdata tentang perdamaian.

Akta Notaris dalam ilmu hukum memuat keterangan untuk siapa seseorang melakukan pembelian dikenal dengan *Acte De Command*. Penjualan kembali agunan yang telah diambilalih oleh bank terkadang menemui kendala, khususnya agunan yang berupa benda tidak bergerak. Sehingga pengambilalihan agunan/ aset debitur /penjamin oleh bank, apabila dalam waktu 1 (satu) tahun belum terjual juga maka harus dilakukan balik nama kepada bank yang bersangkutan, yang akan berdampak pada neraca keuangan bank.²

Dunia pelelangan dikenal dengan adanya *Acte de command*. Rencana pembelian sementara oleh bank tersebut harus diawali dengan pembuatan akta autentik yang dikenal dengan Akta Pembelian buat Orang Lain atau dikenal juga dengan istilah *Acte de command* yang pada intinya berisi pernyataan bahwa bank kreditur akan ikut menjadi peserta lelang untuk membeli aset jaminan kreditnya. *Acte de command* memiliki peranan yang penting untuk bank yang telah melalukan pelelangan terhadap agunannya yang telah dilelang beberapa kali namun ternyata tidak ada peminat. Lelang tersebut dilakukan dalam rangka pelunasan kredit macet oleh debitur. Pada praktiknya adanya bank swasta yang menggunakan *Acte de command* dalam situasi dimana terdapat beberapa peserta lelang lain yang berminat membeli agunan bank swasta tersebut. Dalam pelelangan tersebut berdasarkan keterangan salah satu peserta lelang lain pihak bank tidak berkenan menunjukkan *Acte de command* pada saat lelang terlaksana yang kemudian lelang tersebut dimenangkan oleh bank swasta tersebut karena merupakan penawar tertinggi pada saat lelang.

Secara umum dalam ilmu hukum, *Acte de command* adalah suatu akta Notaris yang memuat keterangan untuk siapa seseorang melakukan suatu pembelian. Pembuatan akta ini secara yuridis, ketentuan khusus yang mengatur mengenai pembuatan akta ini belum ada, namun apabila dilihat dari segi bentuk dan jenis akta, Pasal 1686 KUHPerdata, dan Pasal 15 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang membuat akta autentik mengenai segala bentuk perbuatan, segala perjanjian, Segala Penetapan yang diharuskan dalam ketentuan undang-undang dan/atau yang dikehendaki oleh para penghadap.

Pelaksanaan lelang baru dapat ditangguhkan/dihentikan apabila pelawan dapat menunjukkan penetapan pengadilan yang berisi perintah penangguhan pelelangan oleh Ketua Pengadilan, sebagaimana ketentuan Pasal 207 dan 208 HIR atau Pasal 227 dan 228RBG. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam UUHT diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) huruf a huruf b dan Ayat (2) UUHT jo Pasal 224 HIR atau 258 Rbg, Pasal-Pasal tersebut sangat terkait dengan ketentuan dalam Pasal 6 beserta penjelasan, Pasal 14 dan Pasal 26 UUHT. Sesuai penjelasan umum ayat (9) UUHT, salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate execusie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*). Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

LANDASAN TEORI

Akta Notaris dalam ilmu hukum memuat keterangan untuk siapa seseorang melakukan pembelian dikenal dengan *Acte De Command*. Penjualan kembali agunan yang telah diambil alih oleh bank terkadang menemui kendala, khususnya agunan yang berupa benda tidak bergerak. Sehingga pengambilalihan agunan/ aset debitur /penjamin oleh bank, apabila dalam waktu 1 (satu) tahun belum terjual juga maka harus dilakukan balik nama kepada bank yang bersangkutan, yang akan berdampak pada neraca keuangan bank.³

Ketentuan dalam undang-undang tersebut pembelian harus melalui pelelangan umum, sehingga pembelian diluar lelang tidak diperbolehkan. Namun berdasarkan Pasal 12 A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menghapus ketentuan Pasal 6 k Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan sebagai berikut: " Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya." Dengan adanya ketentuan Pasal 12 A Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Pebanktan tersebut diatas, memberikan keleluasaan bagi bank dan debitur dalam mengusahakan penyelesaian kredit macet diantara mereka melalui pembelian diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Pasal 1 angka 15 Agunan yang Diambil Alih yang untuk selanjutnya disebut AYDA, adalah aset yang diperoleh Bank, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank. Sedangkan dalam Pasal 12 UUHT menyebutkan bahwa Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitur dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan karena debitur cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20.

Dunia pelelangan dikenal dengan adanya *Acte de command*. Rencana pembelian sementara oleh bank tersebut harus diawali dengan pembuatan akta autentik yang dikenal dengan Akta Pembelian buat Orang Lain atau dikenal juga dengan istilah *Acte de command* yang pada intinya berisi pernyataan bahwa

bank kreditur akan ikut menjadi peserta lelang untuk membeli aset jaminan kreditnya. *Acte de command* memiliki peranan yang penting untuk bank yang telah melalukan pelelangan terhadap agunannya yang telah dilelang beberapa kali namun ternyata tidak ada peminat. Lelang tersebut dilakukan dalam rangka pelunasan kredit macet oleh debitur. Pada praktiknya adanya bank swasta yang menggunakan *Acte de command* dalam situasi dimana terdapat beberapa peserta lelang lain yang berminat membeli agunan bank swasta tersebut. Dalam pelelangan tersebut berdasarkan keterangan salah satu peserta lelang lain pihak bank tidak berkenan menunjukkan *Acte de command* pada saat lelang terlaksana yang kemudian lelang tersebut dimenangkan oleh bank swasta tersebut karena merupakan penawar tertinggi pada saat lelang.

Secara umum dalam ilmu hukum, *Acta de command* adalah suatu akta Notaris yang memuat keterangan untuk siapa seseorang melakukan suatu pembelian. Pembuatan akta ini secara yuridis, ketentuan khusus yang mengatur mengenai pembuatan akta ini belum ada, namun apabila dilihat dari segi bentuk dan jenis akta, Pasal 1686 KUHPerdata, dan Pasal 15 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang membuat akta autentik mengenai segala bentuk perbuatan, segala perjanjian, Segala Penetapan yang diharuskan dalam ketentuan undang-undang dan/atau yang dikehendaki oleh para penghadap.

Ketentuan yang berkaitan dengan pembelian objek jaminan dalam Lelang, yaitu PP No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 78 disebutkan: Bank sebagai Kreditur dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan Surat Pernyataan dalam bentuk Akta Notaris, bahwa pembelian tersebut akan dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 tahun terhitung sejak tanggal pelaksanaan lelang sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan. Itu sudah menjadi penegasan bahwa seharusnya *Acte de command* dibuat dalam bentuk akta Notaris dalam lelang eksekusi pailit, bank selaku kreditur dapat membeli melalui lelang terhadap agunan kreditnya sendiri namun sifatnya pembelian sementara sampai kemudian bank kreditur akan menunjuk pembeli yang sebenarnya dalam jangka waktu maksimal 1 (satu) tahun.

Pasal 1 angka 4 dan 5 Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 mengklasifikasi lelang menjadi 2 (dua), yaitu Lelang Eksekusi dan Lelang Non Eksekusi. Lelang eksekusi adalah penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan Pengadilan, seperti Hipotek, Hak Tanggungan atau Jaminan Fidusia. Sedangkan Lelang Non Eksekusi adalah penjualan umum di luar pelaksanaan putusan atau penetapan Pengadilan yang terdiri dari lelang barang milik/dikuasai negara dan lelang sukarela atas barang milik swasta. Pelaksanaan lelang eksekusi pada dasarnya menganut prinsip dasar yang sama, yaitu untuk mencairkan sejumlah tagihan kreditor atas debitur yang ingkar janji (wanprestasi). Dalam hal penyelesaian kredit macet melalui Pengadilan Negeri karena adanya perkara gugatan maka pelelangan dilakukan sebagai pelaksanaan putusan Hakim dalam perkara perdata yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kraacht*), sebagaimana ketentuan Pasal 195 HIR dan Pasal 206 RBG.

Pelaksanaan lelang baru dapat ditangguhkan/dihentikan apabila pelawan dapat menunjukkan penetapan pengadilan yang berisi perintah penangguhan pelelangan oleh Ketua Pengadilan, sebagaimana ketentuan Pasal 207 dan 208 HIR atau Pasal 227 dan 228RBG. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam UUHT diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) huruf a huruf b dan Ayat (2) UUHT jo Pasal 224 HIR atau 258 Rbg, Pasal-Pasal tersebut sangat terkait dengan ketentuan dalam Pasal 6 beserta penjelasan, Pasal 14 dan Pasal 26 UUHT. Sesuai penjelasan umum ayat (9) UUHT, salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate execusie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*).

Peralihan hak melalui lelang dapat dibagi menjadi dua bentuk, yaitu peralihan hak dengan beralih dan peralihan hak dengan cara dialihkan. Beralih yang dimaksud artinya bahwa peralihan hak tersebut terjadi manakala pemegang haknya meninggal dunia sehingga secara hukum ahli waris akan memperoleh hak tersebut. Sedangkan peralihan hak karena dialihkan terjadi manakala perbuatan hukum dilakukan

secara sengaja agar pihak lain memperoleh hak tersebut. Peralihan hak terhadap benda tak bergerak melalui lembaga lelang dilakukan dengan jual beli secara resmi di hadapan pejabat lelang.

Sesuai Pasal 6 UUHT jo Pasal 20 ayat 1 huruf (a) maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Artinya, bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (*ex lege*) kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji. Dengan demikian undang-undang memberi kewenangan kepada kreditor untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun.

Jadi sesungguhnya pelaksanaan Pasal 6 UUHT (dalam Peraturan Menteri Keuangan disebut lelang eksekusi Pasal 6 UUHT) tidak berkaitan langsung dengan titel eksekutorial yang tercantum pada Sertifikat Hak Tanggungan (lihat Pasal 14 UUHT). Dalam pelaksanaan eksekusi hipotek, eksekusi (parate eksekusi) harus didasarkan pada janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri sebagaimana diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata, sehingga merupakan suatu pelaksanaan dari suatu perjanjian dan dengan dilengkapi grosse akta hypotek yang berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Grosse akta hipotek tersebut dibuat oleh Notaris.

Oleh karena janji menjual dengan kekuasaan sendiri harus diperjanjikan terlebih dahulu maka sudah sepatutnya eksekusi dalam hipotek sesuai 1178 BW harus dipimpin oleh Ketua Pengadilan. Bahwa dalam Undang-undang Hak Tanggungan maka titel Eksekutorial “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan perintah Undang-undang (Pasal 14 ayat (3) UUHT), bukan dibuat di grosse akta Hak Tanggungan. Sesuai PMK Nomor 27 Tahun 2016 bahwa jenis lelang dimaksud adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT bukan Lelang Hak Tanggungan (karena eksekusi Hak Tanggungan ada 3 cara sebagaimana telah diuraikan diatas. Dokumen persyaratan lelang yang harus di penuhi oleh kreditur sebagai Penjual antara lain, Perjanjian Kredit, Akta Hak Tanggungan, APHT dan pernyataan wanprestasi.

Tujuan lelang hak atas tanah adalah agar pembeli lelang dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Sebagaimana diketahui bahwa tanah merupakan benda yang memiliki nilai ekonomis tinggi. Peraturan yang ada terkait dengan lelang tersebut terkadang tidak mampu dalam menampung kasus-kasus yang terjadi di masyarakat. Peralihan hak dengan pelelangan hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang baik dalam lelang eksekusi dan lelang sukarela.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan bahwa: “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.”

Pemerintah membentuk suatu lembaga yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disingkat KPKNL) sebagai sarana penjualan lelang. Sehingga lelang dapat menjadi sarana penjualan yang efisien untuk memperoleh pelunasan. Namun, banyak kendala-kendala serta masalah yang timbul di dalam pelaksanaanya diantaranya yaitu pemenang lelang yang beritikad baik tidak dapat memperoleh dan menikmati atas barang yang telah dimenangkannya. Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang asas lelang, namun apabila dicermati dari klausula-klausula dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya asas lelang, yaitu: 1) Asas Transparansi, 2) Asas Akuntabilitas, 3) Asas Efisiensi, 4) Asas Kepastian (*Certainty*), 5) Asas Keadilan

Berdasarkan asas-asas lelang diatas, menimbulkan beberapa kebaikan lelang. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, tujuan lelang antara lain melaksanakan penjualan barang yang lebih efisien, efektif, transparan, akuntabel, adil, dan menjamin kepastian hukum. Ada beberapa cara dalam melakukan pengajuan penawaran secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), yang mana telah diatur dalam Pasal 64 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa penawaran lelang langsung dan/atau penawaran lelang tidak langsung dilakukan dengan cara: lisan yang semakin meningkat atau semakin menurun, atau tertulis, dan atau tertulis yang dilanjutkan dengan lisan dalam hal tertinggi belum mencapai Nilai Limit.

Rencana pembelian sementara oleh bank tersebut harus diawali dengan pembuatan akta autentik yang dikenal dengan Akta Pembelian buat Orang Lain atau dikenal juga dengan istilah *Acte De Command* yang pada intinya berisi pernyataan bahwa bank kreditur akan ikut menjadi peserta lelang untuk membeli aset jaminan kreditnya sendiri untuk kemudian jika telah memenangkan lelangnya bank kreditur dalam jangka waktu maksimal 1 (satu) tahun sejak tanggal lelang harus sudah menunjuk Pembeli yang sebenarnya. Bedanya dengan surat Pernyataan biasa, kalau menggunakan surat Pernyataan biasa (apalagi dibuat secara dibawah tangan) tidak dapat memberikan jaminan kepastian dalam pelaksanaan peralihan hak atas objek jaminan diperoleh pihak yang benar. Apa yang terjadi jika dalam 1 (satu) tahun Bank belum dapat menjual asset dalam Lelang tersebut? Jika lewat waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal lelang namun belum dapat menunjuk pembeli yang sebenarnya maka bank kreditur dimaksud secara otomatis dinyatakan sebagai pembelinya. Maka terhadap obyek yang akan dijual tersebut harus dilakukan balik nama ke atas nama Bank yang bersangkutan, sehingga akan timbul biaya-biaya seperti:a) Pajak Pembeli (BPHTB);b) Pajak Penjual ;c) Balik Nama;d) PNBP;e) Roya.

METODE PENELITIAN

Artikel ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundangundangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Hasil dari penelitian menunjukkan Notaris dibebankan tanggungjawab yang besar atas setiap tindakan yang dilakukan, dalam hal ini membuat akta autentik. Dunia pelelangan dikenal dengan adanya *Acte de command*. Rencana pembelian sementara oleh bank tersebut harus diawali dengan pembuatan akta autentik yang dikenal dengan Akta Pembelian buat Orang Lain atau dikenal juga dengan istilah *Acte de command* yang pada intinya berisi pernyataan bahwa bank kreditur akan ikut menjadi peserta lelang untuk membeli aset jaminan kreditnya. Para pihak tidak bebas untuk membuat perjanjian yang menyangkut causa yang dilarang oleh undang-undang. Menurut undang-undang causa atau sebab itu halal apabila tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Para Pihak Dalam Akta *De Command* Jika Debitur Wanprestasi Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia

a. Kedudukan Hukum Para Pihak Dalam Akta *De Command*

Akta Notaris memiliki tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu: 1) Kekuatan pembuktian lahiriah. 2) Kekuatan pembuktian formal. 3) Kekuatan pembuktian material. Kekuatan pembuktian material akta autentik merupakan suatu kepastian bahwa para pihak tidak hanya sekedar menghadap dan menerangkan kepada Notaris akan tetapi juga membuktikan bahwa mereka juga telah melakukan seperti apa yang tercantum dalam materi akta. Kekuatan pembuktian akta Notaris menurut Pasal 1870, 1871 dan Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan pembuktian yang sempurna dan mengikat tentang kebenaran yang terdapat dalam akta bagi para pihak yang bersangkutan, ahli waris serta penerima hak, dengan pengecualian bilamana yang tercantum dalam akta hanya sekedar penuturan belaka atau tidak memiliki hubungan langsung dengan akta.

Penjelasan umum atas Undang-Undang Jabatan Notaris disebutkan Akta autentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris sungguh- sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan Perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penanda tangan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta Notaris yang akan ditandatanganinya.

Untuk memberikan rasa keadilan dan perlindungan bagi para pihak dalam akta, terutama pihak yang dirugikan, maka prinsip perlindungan merupakan prinsip yang sangat mendasar dalam hukum perjanjian. Walaupun salah satu pihak telah melakukan wanprestasi, kepentingannya juga harus tetap ikut dilindungi. Perlindungan hukum kepada pihak yang telah melakukan wanprestasi tersebut misalnya: Adanya mekanisme tertentu untuk memutuskan perjanjian; Kewajiban melaksanakan somasi (Pasal 1238 KUH Perdata); Kewajiban memutuskan perjanjian timbal balik lewat pengadilan (Pasal 1266 KUH Perdata); dan

Pembatasan untuk pemutusan perjanjian. Dalam hal salah satu pihak telah melakukan wanprestasi, maka pemutusan perjanjian oleh pihak yang telah dirugikan akibat wanprestasi ini berlaku beberapa syarat secara yuridis yang harus diperhatikan, berupa: Wanprestasi harus serius; Hak untuk memutuskan perjanjian belum dikesampingkan; Pemutusan perjanjian tidak terlambat dilakukan dan wanprestasi disertai unsur kesalahan.

Salah satu prinsip yang sangat mendasar dalam hukum perjanjian adalah prinsip perlindungan kepada para pihak, terutama pihak yang dirugikan. Berlandaskan kepada prinsip perlindungan pihak yang dirugikan ini, maka apabila terjadinya wanprestasi terhadap suatu perjanjian, kepada pihak lainnya diberikan berbagai hak sebagai berikut:⁴

- 1) *Exceptio non adimpleti contractus* menolak melakukan prestasinya atau menolak melakukan prestasi selanjutnya manakala pihak lainnya telah melakukan wanprestasi.
- 2) Penolakan prestasi selanjutnya dari pihak lawan. Apabila pihak lawan telah melakukan wanprestasi, misalnya mulai mengirim barang yang rusak dalam suatu perjanjian jual beli, maka pihak yang dirugikan berhak untuk menolak pelaksanaan prestasi selanjutnya dari pihak lawan tersebut, misalnya menolak menerima barang selanjutnya yang akan dikirim oleh pihak lawan dalam contoh perjanjian jual beli tersebut.
- 3) Menuntut restitusi. Ada kemungkinan sewaktu pihak lawan melakukan wanprestasi, pihak lainnya telah selesai atau telah mulai melakukan prestasinya seperti yang diperjanjikannya dalam perjanjian yang bersangkutan. Dalam hal tersebut, maka pihak yang telah melakukan prestasi tersebut berhak untuk menuntut restitusi dari pihak lawan, yakni menuntut agar kepadanya diberikan kembali atau dibayar setiap prestasi yang telah dilakukannya.

Pihak yang dirugikan karena wanprestasi atas perjanjian pada prinsipnya dapat memutuskan perjanjian yang bersangkutan. Akan tetapi, jika pemutusan perjanjian tersebut dilakukan dengan maksud agar pihak yang dirugikan dapat mendapatkan kembali prestasinya yang telah diberikan kepada pihak yang melakukan wanprestasi, maka pihak yang dirugikan oleh wanprestasi tersebut mempunyai kewajiban untuk melakukan restorasi (*restoration*), yakni kewajiban dari pihak yang dirugikan untuk mengembalikan manfaat dari prestasi yang sekiranya telah dilakukan oleh pihak yang melakukan wanprestasi tersebut.

Semua keterangan yang telah penulis kemukakan di atas maka dapat disimpulkan bahwa kedudukan hukum dari akta *de command* yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan lelang barang jaminan adalah sangat kuat. Hal ini karena pada akta *de command* yang dibuat dihadapan Notaris maka aktanya telah menjadi akta notariil sehingga merupakan akta autentik. Dengan demikian kedudukan hukum para pihak yang ada di dalam akta *de command* menjadi kuat, karena akta *de command* dibuat dihadapan Notaris. Jika bukan dihadapan pejabat umum (Notaris), maka menjadi akta dibawah tangan sedangkan jika dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum maka akta tersebut menjadi akta notariil yang bersifat akta autentik.

b. Pengaturan Jika Debitur Wanprestasi Dalam Peraturan Perundang-undangan di Indonesia

Wanprestasi diatur pada Pasal 1238 KUHPerdata, debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Dalam hukum, wanprestasi berarti kegagalan dalam memenuhi prestasi yang sudah ditetapkan. Prestasi merupakan suatu hal yang dapat dituntut. Dalam sebuah perjanjian, umumnya ada satu pihak yang menuntut prestasi kepada pihak lain. Wanprestasi sebagaimana diterangkan Pasal 1238 KUH Perdata adalah kondisi di mana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam perikatan atau perjanjian. Tidak dipenuhinya kewajiban dalam suatu perjanjian dapat disebabkan dua hal yaitu, karena kesalahan debitur baik sengaja maupun karena kelalaian, karena keadaan memaksa.⁵

Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi (suatu teguran atau peringatan tertulis yang disampaikan kepada orang lain yang telah melanggar kesepakatan dan atau melakukan

wanprestasi). Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.

Apabila suatu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara substansial, maka dia disebut tidak melaksanakan perjanjian secara material. Berdasarkan hal tersebut, jika telah dilaksanakan *substansial performance* terhadap perjanjian yang bersangkutan, tidaklah berlaku lagi doktrin *exceptio non adimplenti contractus*, yakni doktrin yang mengajarkan bahwa apabila satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, maka pihak lain dapat juga tidak melaksanakan prestasinya

Upaya hukum yang dapat dilakukan kepada debitur yang mengalami wanprestasi dalam Perjanjian Sesuai undang-undang dapat mengirimkan somasi. Mengirimkan somasi menjadi salah satu upaya hukum jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian. Perundingan bisa juga menjadi salah satu upaya hukum yang dapat dilakukan dan apabila tidak menemui kesepakatan maka langkah terakhir yang dilakukan adalah melayangkan gugatan di persidangan.

Akibat Hukum Apabila Sudah Habis Batas Waktu Maksimal Akta De Command

a. Perlindungan Hukum Para Pihak Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dapat ditemukan dalam Pasal 4 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Berdasarkan Pasal tersebut dapat terlihat bahwa kepastian hukum bagi pemenang lelang hak tanggungan terjamin. Selain itu perlindungan secara preventif juga dapat terlihat dalam Pasal 12 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur mengenai kewajiban bagi penjual lelang untuk melengkapi dokumen dan legalitas formal terkait objek yang akan dilelang. Selanjutnya Pejabat Lelang KPKNL melakukan analisis yuridis terhadap dokumen persyaratan lelang, legalitas formal serta keabsahan objek lelang. Hal tersebut memberikan kepastian hukum bagi pembeli lelang karena lelang dapat dilaksanakan sesuai prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Bericara tentang perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pinjam meminjam.

Wanprestasi atau ingkar janji atau tidak memenuhi perikatan ada tiga macam yaitu:

1. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan;
2. Debitur terlambat memenuhi perikatan;
3. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan⁶

Berdasarkan keterangan di atas terlihat bahwa ingkar janji bisa terjadi dalam beberapa bentuk sebagaimana di kemukakan di atas. Hal yang sama juga dapat terjadi dalam perjanjian pinjam meminjam antara debitur dan kreditur dalam hal ini sebagai pihak kreditur adalah Bank. Dalam perjanjian pinjam meminjam, karena tidak selamamnya setiap pihak debitur yang telah membuat perjanjian kesepakatan mampu untuk melaksanakan semua kesepakatan tersebut maka terjadilah wanprestasi.

Perlindungan hukum untuk Notaris mempunyai batasan-batasan tertentu, yaitu hanya berlaku ketika Notaris menjalankan tugas jabatannya sesuai dengan wewenang Notaris dan tidak berlaku jika tindakan Notaris tidak dalam menjalankan tugas jabatannya atau tidak sesuai dengan wewenang Notaris. UUJN memberikan perlindungan hukum bagi Notaris sepanjang menjalankan tugas jabatannya sesuai dengan wewenang Notaris dan tidak berlaku jika Notaris melakukan suatu tindakan tidak dalam menjalankan tugas jabatannya selaku Notaris atau di luar wewenang Notaris.

Dari keterangan di atas tergambar bahwa perlindungan hukum yang diberikan untuk Notaris dan para pihak dalam perjanjian pinjam meminjam sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian pinjam meminjam yang dibuat di hadapan pejabat umum dalam hal ini Notaris mempunyai pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta autentik. Selain itu perlindungan lain yang diberikan adalah perlindungan hukum yang dibuat berdasarkan dari kesepakatan yang dibuat oleh para pihak yang terkait dengan perjanjian pinjam meminjam yang jika kita kaitkan dengan peraturan tentang perjanjian, diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

b. Akibat Hukum Habis Masa waktu Maksimal Akta De Command

Kebatalan menyangkut persoalan tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana disebutkan diatas diklasifikasikan sebagai dua kategori, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif meliputi adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Sedangkan syarat objektif meliputi adanya suatu hal tertentu dan sebab yang diperbolehkan.⁷

Tidak terpenuhinya syarat subjektif mengakibatkan suatu perjanjian dapat dibatalkan atau dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak, sedangkan tidak terpenuhinya syarat objektif menyebabkan suatu perjanjian batal demi hukum secara serta merta atau perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum telah gagal. Dengan demikian, tidak ada dasar bagi para pihak untuk saling menuntut di depan hakim.

Batal demi hukum selain karena tidak terpenuhinya unsur objektif, juga undang-undang merumuskan secara konkret tiap-tiap perbuatan hukum terutama perjanjian yang bersifat formil mensyaratkan dibentuknya perjanjian dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dan jika tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau tidak memiliki kekuatan pembuktian.

Pada perjanjian yang tergolong sebagai perjanjian formil, tidak dipenuhinya ketentuan hukum tentang bentuk atau format perjanjian, cara membuat perjanjian ataupun cara pengesahan perjanjian sebagaimana diwajibkan melalui peraturan perundang-undangan mengakibatkan perjanjian batal demi hukum. Ahli hukum memberikan pengertian perjanjian formil sebagai perjanjian yang tidak hanya didasarkan pada adanya kesepakatan para pihak, tetapi oleh undang-undang juga disyaratkan adanya formalitas tertentu yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah demi hukum.⁸

Pembatalan akta sesuai dalam Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dapat disimpulkan bahwa ada tiga hal yang harus diperhatikan sebagai syarat pembatalan suatu perjanjian, yaitu perjanjian harus bersifat timbal balik, pembatalan harus dilakukan dihadapan hakim dan harus ada wanprestasi. Perjanjian dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim dengan dua cara, yaitu dengan cara aktif, yaitu menuntut pembatalan perjanjian di depan hakim dan dengan cara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian dan baru mengajukan alasan mengenai kekurangan perjanjian itu.

SIMPULAN

Kedudukan hukum para pihak dalam akta *de command* bagi para pihak yang mengalami wanprestasi dalam Perjanjian Sesuai undang-undang salah satu pihak dapat mengirimkan somasi. Mengirimkan somasi menjadi salah satu upaya hukum jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian. Perundingan bisa juga menjadi salah satu upaya hukum yang dapat dilakukan dan apabila tidak menemui kesepakatan maka langkah terakhir yang dilakukan adalah melayangkan gugatan di persidangan.

Upaya yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang untuk mendapatkan hak-hak nya yaitu dapat melalui eksekusi riil atau eksekusi pengosongan yang diatur dalam Pasal 200 ayat (11) HIR. Tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibatalkan jika salah satu pihak telah wanprestasi dan Notaris telah memenuhi syarat-syarat formil pembuatan akta, maka Notaris tidak bertanggung jawab atau tidak dapat dibebankan atas batalnya akta. Notaris tidak bertanggung jawab untuk mengganti kerugian kepada para pihak yang bersangkutan. Notaris juga tidak dibebankan untuk mengembalikan ke posisi semula. Demikian halnya dengan akta *de command*, akta ini yang hanya berlaku untuk 1 (satu) tahun apabila sudah lewat waktu maka bisa batal demi hukum atau dengan kata lain akta tersebut menjadi hangus.

DAFTAR PUSTAKA

- Azis Budianto,SH, MS. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Usaha Mikro, Kecil dan Menengah di PT. Bank Danamon Indonesia,TBK Cabang Karawang. *Jurnal Constitutum*, Vol. 13 Nomor 1, Oktober 2013, Fakultas Hukum Universitas Borobudur, Jakarta.
- Djaja S. Meliala. *Perkembangan Hukum Perdata tentang benda dan Hukum Perikatan*. Bandung. Nuansa Aulia. 2008.

Dede Iskandar, Taufik Yahya, Helmi, Fungsi Akta De Command dalam Proses Lelang Jaminan Debitur Menurut Peraturan Perundang-undangan di Indonesia

I Dewa Gede Agung DhiraNatsya Ora dan Dewa Gde Rudy, Kedudukan Lembaga Perbankan Sebagai Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Jaminannya, *Acta Comitas Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 06 Nomor 2, Agustus 2021, Fakultas Hukum Universitas Udayana Denpasar Bali.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-UndangHukumPidana

Mariam Darus Badrulzaman, dkk. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung. PT Cira Aditya Bakti. 2002.

Munir Fuady. *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung. Citra Aditya Bakti. 1999.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meliputi lelang Putusan Pengadilan, Hak Tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaan atau Penyidik dan sita Panitia Urusan Piutang Negara.

Riska Fibrianti. 2020. Kedudukan Hukum Objek Jaminan Sertifikat Hak Milik Yang Diambil Alih Oleh Kreditor Sebagai Badan Hukum Dengan Acte de command, *Syar Hukum jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 18 Nomor 1 Magister Kenotariatan Pasca Sarjana, Universitas Islam Bandung.

Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta. Intermasa. 1985.

Suharno. *Analisa Kredit*. Jakarta. Djambatan. 2003.

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

Zainal Asikin. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta. Rajawali Pers. 2015.