



Research Article

Perbandingan Praktik: Mekanisme Perfection Jaminan Atas Aset Publik Di Indonesia, Singapura, Dan Austria

Kuras Purba

Program Studi Doktor Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara;
E-mail: Kuraspurba@yahoo.co.id

Copyright © 2025 by Authors, Published by **Regulate: Jurnal Ilmu Pendidikan, Hukum dan Bisnis**. This is an open access article under the CC BY License <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Received : September 19, 2025
Accepted : November 15, 2025

Revised : October 13, 2025
Available online : December 8, 2025

How to Cite: Kuras Purba. (2025). Comparison of Practices: Guarantee Perfection Mechanisms for Public Assets in Indonesia, Singapore, and Austria. *Regulate: Jurnal Ilmu Pendidikan, Hukum Dan Bisnis*, 2(4), 244–256. <https://doi.org/10.61166/regulate.v2i4.70>

Comparison of Practices: Guarantee Perfection Mechanisms for Public Assets in Indonesia, Singapore, and Austria

Abstract. The use of public assets as collateral in modern financing creates an urgent need for a perfection mechanism that can guarantee legal certainty for creditors, the state, and third parties. In the context of financial market globalisation, countries are required to ensure that every security interest granted on public assets has a transparent status, is verifiable, and is able to enforce the principle of priority. A comparative study between Indonesia, Singapore, and Austria shows substantial differences in the registration regime, public notification mechanism, priority position, and constitutional restrictions related to the use of public assets as collateral. This article analyses the perfection mechanisms applicable in each jurisdiction, covering the stages of registration, public notice, possession, and control mechanisms. The analysis shows that Indonesia still faces serious problems in the form of legal fragmentation, the absence of a centralised registry, and unclear restrictions on the non-alienation of public assets. Meanwhile, Singapore has developed an integrated system based on notice filing through ACRA, which is oriented towards efficiency and transparency, while Austria emphasises creditor protection through the Registerpfandrecht system, which combines the

requirements of authentic deeds and formal public registration. This study recommends the establishment of a centralised security registration agency, reform of constitutional restrictions on public assets, and harmonisation of national perfection mechanisms with international practice to support strategic government financing.

Keywords: Perfection, Public Assets, Collateral, State Financing, Legal Comparison

Abstrak. Penggunaan aset publik sebagai objek jaminan dalam pembiayaan modern menghadirkan kebutuhan mendesak atas mekanisme perfection yang mampu menjamin kepastian hukum bagi kreditur, negara, serta pihak ketiga. Dalam konteks globalisasi pasar keuangan, negara dituntut memastikan bahwa setiap hak jaminan yang diberikan atas aset publik memiliki status yang transparan, dapat diverifikasi, dan mampu menegakkan prinsip prioritas. Kajian komparatif antara Indonesia, Singapura, dan Austria menunjukkan adanya perbedaan substansial dalam rezim pendaftaran, mekanisme pemberitahuan publik, kedudukan prioritas, serta batasan konstitusional terkait penggunaan aset publik sebagai jaminan. Artikel ini menganalisis mekanisme perfection yang berlaku di masing-masing yurisdiksi, meliputi tahapan pendaftaran, pengumuman (public notice), penguasaan (possession), hingga mekanisme control. Analisis menunjukkan bahwa Indonesia masih menghadapi persoalan serius berupa fragmentasi hukum, ketiadaan centralized registry, serta ketidakjelasan batasan non-alienasi aset publik. Sementara itu, Singapura mengembangkan sistem terpadu berbasis notice filing melalui ACRA yang berorientasi pada efisiensi dan transparansi, sedangkan Austria menekankan perlindungan kreditur melalui sistem Registerpfandrecht yang memadukan syarat akta otentik dan pendaftaran publik formal. Kajian ini merekomendasikan pembentukan lembaga pendaftaran jaminan terpusat, reformasi batasan konstitusional terkait aset publik, serta harmonisasi mekanisme perfection nasional dengan praktik internasional untuk mendukung pembiayaan strategis pemerintah.

Kata Kunci: Perfection, Aset Publik, Jaminan Kebendaan, Pembiayaan Negara, Perbandingan Hukum

PENDAHULUAN

Aset publik merupakan bagian penting dari kekayaan negara yang berfungsi tidak hanya sebagai instrumen pelayanan publik, tetapi juga sebagai sumber daya strategis dalam mendukung pembiayaan pembangunan nasional.¹ Seiring meningkatnya kebutuhan investasi untuk infrastruktur, transformasi digital, dan proyek strategis lainnya, pemerintah di berbagai negara mulai memanfaatkan aset publik sebagai dasar dalam skema pembiayaan kreatif, termasuk melalui pembebanan jaminan. Namun demikian, pembebanan jaminan atas aset publik mengandung risiko hukum yang signifikan karena berkaitan dengan prinsip non-alienasi, yaitu larangan pengalihan kepemilikan aset negara kepada pihak lain. Oleh sebab itu, kejelasan mekanisme perfection yakni proses yang menentukan sahnyanya pengikatan jaminan terhadap pihak ketiga menjadi sangat penting untuk memastikan keseimbangan antara kebutuhan pembiayaan dan perlindungan kepentingan publik.²

Dinamika pembiayaan pembangunan di negara berkembang, termasuk Indonesia, menunjukkan tren meningkatnya penggunaan instrumen pembiayaan

¹ H. S. Kartadjoemena, *Pengelolaan Kekayaan Negara* (Jakarta: Rajawali Pers, 2018), hlm. 45.

² Muhammad Risnain, *Hukum Internasional Dan Kepentingan Nasional Indonesia*, ed. Sri Karyati (Mataram: Sanabil Publishing, 2020), hlm. 23, www.sanabil.web.id.

yang bersifat kompleks dan berorientasi pada pasar global. Pemerintah tidak hanya mengandalkan penerbitan surat utang negara atau pinjaman bilateral, tetapi juga memanfaatkan aset publik sebagai instrumen jaminan dalam berbagai model pembiayaan. Aset publik seperti Barang Milik Negara (BMN), aset Badan Usaha Milik Negara (BUMN), hak konsesi, dan hak atas pendapatan negara menjadi bentuk collateral yang semakin relevan dalam skema pembiayaan infrastruktur dan pendanaan jangka panjang.

Indonesia, sebagai negara yang menganut sistem *fragmented civil law*, menghadapi tantangan serius dalam hal kepastian hukum atas jaminan aset publik. Pengaturan yang tersebar dalam berbagai regulasi sektoral menyebabkan mekanisme perfection lebih bersifat administratif dan internal, tanpa adanya registri publik yang dapat memberikan transparansi kepada kreditor. Kondisi ini berbeda dengan Singapura yang mengadopsi model *modern common law* dengan sistem registri elektronik berbasis *notice filing*, sehingga prioritas kreditor dan status jaminan dapat diakses secara terbuka. Sementara itu, Austria dengan tradisi *continental civil law* menawarkan model formalistik melalui mekanisme registrasi publik yang ketat dan verifikasi substansial atas dokumen jaminan. Ketiga negara ini menunjukkan variasi pendekatan yang menarik untuk dikaji secara komparatif, terutama dalam menentukan efektivitas mekanisme perfection dalam menjaga keseimbangan antara kepentingan negara dan kepastian hukum bagi kreditor.

Akan tetapi, penggunaan aset publik sebagai jaminan memunculkan isu fundamental terkait kebutuhan perfection yaitu proses hukum yang menjadikan hak jaminan memiliki kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga (*erga omnes*). Tanpa perfection yang memadai, kreditor menghadapi risiko kehilangan prioritas atau bahkan kehilangan hak eksekusi jika terjadi sengketa atau pembubaran debitur. Dalam konteks pembiayaan yang melibatkan negara atau entitas publik, isu tersebut menjadi semakin kompleks mengingat adanya prinsip *non-alienasi* yang membatasi pengalihan atau pembebanan aset publik.

Perbandingan antara Indonesia, Singapura, dan Austria menjadi relevan karena masing-masing memiliki latar belakang hukum, sistem registrasi, dan filosofi pengelolaan aset publik yang berbeda. Indonesia perlu menjawab kebutuhan pembiayaan yang semakin kompleks, namun tetap harus menjaga integritas aset negara agar tidak bertentangan dengan prinsip *non-alienasi*.³ Oleh karena itu, kajian komparatif terhadap mekanisme perfection dari berbagai sistem hukum diperlukan untuk mengidentifikasi model terbaik yang dapat diterapkan di Indonesia. Penelitian ini penting tidak hanya dari sisi teoritis untuk memperkaya literatur tentang hukum jaminan kebendaan tetapi juga dari sisi praktis karena berpotensi memberikan rekomendasi bagi pembaruan sistem hukum nasional dalam mendukung pembiayaan strategis yang lebih aman, transparan, dan berkelanjutan.

Indonesia menghadapi tantangan signifikan dalam pengaturan perfection karena sistem hukum jaminan yang bersifat sektoral, tumpang tindih, serta ketiadaan registri jaminan terpusat yang mampu mencakup seluruh skema jaminan kebendaan.

³ Jonathan Chu, "Public Asset Management and Secured Transactions Reform in Asia," *Journal of Comparative Law* 12, no. 2 (2020).

Sementara itu, yurisdiksi lain seperti Singapura dan Austria telah mengembangkan model pendaftaran terpusat, transparan, dan terintegrasi yang mampu mengurangi ketidakpastian hukum dan meningkatkan kepercayaan kreditur. Kajian komparatif ini menjadi penting untuk merumuskan arah reformasi hukum nasional guna memperkuat tata kelola aset publik serta meningkatkan kemampuan negara mengakses pembiayaan internasional secara lebih efisien. Bagaimana mekanisme perfection jaminan atas aset publik diatur dan diterapkan di Indonesia, Singapura, dan Austria? Bagaimana perbedaan struktur hukum masing-masing negara *fragmented civil law*, *modern common law*, dan *continental civil law* mempengaruhi prinsip prioritas dan kepastian hukum? Model perfection seperti apa yang ideal diterapkan di Indonesia guna mendukung pembiayaan strategis tanpa bertentangan dengan prinsip non-alienasi aset publik?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif (*normative legal research*) dengan metode perbandingan hukum (*comparative law approach*).⁴ Analisis dilakukan terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum nasional dan internasional, serta kerangka *secured transactions modern* yang direkomendasikan UNCITRAL. Pendekatan komparatif dilakukan secara fungsional, yaitu membandingkan bagaimana setiap negara menyelesaikan fungsi yang sama (*perfection* dan *prioritas*), meskipun struktur hukumnya berbeda.⁵ Metode penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perbandingan (*comparative approach*).⁶ Penelitian hukum normatif dilakukan dengan menelaah bahan hukum primer, seperti peraturan perundang-undangan yang mengatur mekanisme pembebanan dan *perfection* jaminan atas aset publik di Indonesia, Singapura, dan Austria. Termasuk undang-undang jaminan kebendaan, regulasi aset publik, serta ketentuan administratif terkait pengelolaan barang milik negara. Di samping itu, penelitian ini juga menggunakan bahan hukum sekunder berupa literatur akademik, jurnal hukum, buku teks, pendapat sarjana, serta laporan lembaga internasional yang relevan dengan sistem jaminan kebendaan di ketiga negara. Pendekatan perbandingan digunakan untuk mengidentifikasi persamaan, perbedaan, dan karakteristik khas dari mekanisme *perfection* jaminan atas aset publik, sehingga dapat diperoleh gambaran komprehensif mengenai efektivitas masing-masing sistem. Analisis data dilakukan secara kualitatif melalui penalaran deduktif, yaitu menarik kesimpulan berdasarkan konsep umum mengenai *perfection* jaminan kemudian diterapkan pada masing-masing rezim hukum di negara yang diteliti.⁷ Hasil analisis ini bertujuan untuk memberikan rekomendasi

⁴ Peter de Cruz, *Comparative Law in a Changing World* (London: Routledge, 2019), hlm.101.

⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi* (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 35.

⁶ Margie Gladies et.al Deassy J.A. Hehanussa, *Metode Penelitian Hukum*, ed. Elan Jaelani, *Jurnal Widina Bhakti Persada*, vol. 4 (Bandung: Widina Bhakti Persada Bandung, 2023), <https://medium.com/@arifwicaksanaa/pengertian-use-case-a7e576e1b6bf?oAhttps://doi.org/10.1016/j.biteb.2021.100642>.

⁷ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020), hlm. 23.

akademik mengenai model mekanisme perfection yang lebih efektif dan dapat diadopsi dalam konteks hukum Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Mekanisme perfection jaminan atas aset publik diatur dan diterapkan di Indonesia, Singapura, dan Austria

Mekanisme perfection jaminan atas aset publik merupakan aspek fundamental dalam sistem pembebanan jaminan kebendaan, karena menentukan sah atau tidaknya jaminan terhadap pihak ketiga serta memastikan prioritas kreditor apabila terjadi sengketa atau gagal bayar. Setiap negara memiliki pendekatan yang berbeda dalam mengatur perfection tersebut, bergantung pada tradisi hukum, struktur pemerintahan, serta karakteristik rezim pengelolaan aset publik. Hal ini perlu dikelola dengan baik agar aset publik diberikan kepada yang semestinya demi tercapainya tujuan nasional.⁸ Indonesia, Singapura, dan Austria menunjukkan variasi mekanisme dan instrumen hukum yang menarik untuk dibandingkan, khususnya terkait transparansi, kepastian hukum, dan perlindungan terhadap kepentingan negara atas aset publik yang dijamin.⁹

Di Indonesia, mekanisme perfection jaminan atas aset publik diatur melalui berbagai instrumen hukum, terutama Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, Peraturan Pemerintah tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, serta ketentuan khusus dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, Fidusia, dan Jaminan Kebendaan lainnya. Aset publik pada prinsipnya tidak dapat dijamin tanpa persetujuan pemerintah pusat atau daerah, dan proses perfection dilakukan melalui pencatatan dan persetujuan administratif yang bersifat internal.¹⁰ Tidak adanya lembaga registrasi publik khusus untuk jaminan atas aset negara membuat keterbukaan dan aksesibilitas informasi menjadi terbatas sehingga menimbulkan tantangan dalam kepastian hukum bagi kreditor. Sistem perfection di Indonesia lebih menekankan legitimasi administratif dibandingkan keterbukaan publik, sehingga efektivitasnya sangat bergantung pada birokrasi institusi pengelola aset.

Berbeda dengan Indonesia, Singapura menerapkan mekanisme perfection yang lebih modern dan terintegrasi melalui Personal Property Security Regime dan sistem registrasi elektronik. Meskipun aset publik di bawah kepemilikan pemerintah memiliki pembatasan khusus, perfection atas jaminan yang berkaitan dengan aset negara dilakukan melalui pendaftaran di Accounting and Corporate Regulatory Authority (ACRA) atau registri khusus lain yang telah ditentukan oleh undang-undang. Pencatatan ini bersifat publik, terbuka, dan dapat diakses oleh kreditor maupun pihak ketiga sehingga menciptakan tingkat transparansi yang tinggi.

⁸ Fahrizal S Siagian, *Ancaman Non-Militer Terhadap Ibu Pertiwi, Dari Perspektif Hukum, Sosial-Politik* (Bogor: Guepedia Penerbit, 2023), hlm. 85.

⁹ Singapore, "Singapore Ministry of Law, Guide to the Personal Property Securities Framework," *MinLaw Publications*, 2019.

¹⁰ Fahrizal S Siagian et al., "Kebijakan Pemberantasan Korupsi Berbasis Keadilan : Perbandingan Antara Indonesia Dan Denmark," *Integritas: Jurnal Antikorupsi* 10, no. 1 (2024): 29–52, <https://jurnal.kpk.go.id/index.php/integritas/article/view/1134/253>.

Singapura menekankan prinsip efisiensi, notice filing, dan kepastian hukum yang memungkinkan pihak berkepentingan mengetahui status jaminan secara real time, sekaligus memperkuat posisi kreditor dalam sistem hukum yang sangat terstruktur.

Sementara itu, Austria sebagai negara civil law memiliki pendekatan yang menggabungkan prinsip kehati-hatian publik dan sistem registrasi yang komprehensif.¹¹ Aset publik yang berada dalam kepemilikan negara pada umumnya hanya dapat dibebani jaminan dengan otorisasi legislatif atau otoritas fiskal tertentu, namun ketika pembebanan jaminan diperbolehkan, mekanisme perfection dilakukan melalui Grundbuch (land register) untuk aset tidak bergerak dan Ediktsdatei atau registrasi komersial untuk aset bergerak tertentu. Berbeda dengan Indonesia yang lebih administratif dan Singapura yang berbasis notice filing, Austria mengandalkan proses verifikasi formal dan publik yang dilengkapi dengan judicial oversight, sehingga memberikan legitimasi kuat terhadap akta dan registrasi jaminan. Sistem ini memberikan perlindungan tinggi terhadap kepentingan publik, namun prosesnya relatif lebih birokratis dibandingkan Singapura.

Dari ketiga negara tersebut, tampak bahwa perbedaan mekanisme perfection ditentukan oleh karakter sistem hukum, tingkat digitalisasi, dan pendekatan negara terhadap perlindungan aset publik. Indonesia menghadapi tantangan dalam aspek transparansi dan keterbukaan informasi, Singapura mengedepankan efisiensi dan aksesibilitas, sedangkan Austria menekankan verifikasi hukum yang ketat. Perbandingan ini menunjukkan bahwa reformasi mekanisme perfection di Indonesia untuk masa mendatang dapat mempertimbangkan kombinasi antara transparansi berbasis registri publik sebagaimana di Singapura dan verifikasi formal sebagaimana diterapkan di Austria.

Analisis perbandingan antara Indonesia, Singapura, dan Austria menunjukkan bahwa mekanisme perfection sangat dipengaruhi oleh cara masing-masing negara menyeimbangkan dua prinsip utama perlindungan kepentingan publik dan kepastian hukum bagi kreditor. Indonesia lebih menempatkan perlindungan aset publik sebagai prioritas utama sehingga akses kreditor terhadap informasi jaminan menjadi terbatas. Pendekatan administratif yang digunakan menimbulkan ruang interpretasi yang cukup luas bagi pejabat pengelola aset, menyebabkan potensi ketidakseragaman praktik antar instansi pemerintah.¹² Kondisi ini menciptakan legal uncertainty khususnya pada tahap pembuktian prioritas kreditor karena ketiadaan registri publik yang dapat diverifikasi oleh pihak ketiga. Dengan demikian, meskipun perlindungan publik kuat, kepastian hukum dan efisiensi ekonomi menjadi kurang optimal.¹³

¹¹ Henry D P Sinaga, "Philosophy and Paradigm Review PHILOSOPHY AND PARADIGM REVIEW FIAT JUSTITIA, RUAT CAELUM: REFLECTIONS OF POSITIVISM IN ENFORCING JUSTICE IN INDONESIA," *Philosophy and Paradigm Review* 1, no. 1 (2022): 17–21.

¹² Anugerah Yuka Asmara and Rudiarto Sumarwono, "Understanding the Complex Relationship Between Good Governance and Economic Growth in Indonesia During the Reform Era," *BISNIS & BIROKRASI: Jurnal Ilmu Administrasi Dan Organisasi* 27, no. 2 (2021), <https://doi.org/10.20476/jbb.v27i2.11219>.

¹³ Imam Setiawan, "ETNIK: Jurnal Ekonomi – Teknik Analisis Kebijakan Publik Dalam Mengatasi Kemiskinan," *ETNIK: Jurnal Ekonomi - Teknik* 2, no. 5 (2023): 399–405.

Singapura berada pada spektrum yang berbeda dengan menekankan efisiensi transaksi dan akses publik terhadap informasi jaminan. Sistem notice filing yang dipakai tidak menuntut verifikasi menyeluruh pada saat pendaftaran, namun mengedepankan pemberian pemberitahuan kepada publik mengenai keberadaan klaim atas suatu aset.¹⁴ Walaupun mekanisme ini sangat mendukung kreditor, pertanyaan yang muncul adalah sejauh mana model ini dapat diterapkan untuk aset publik yang pada dasarnya harus dijaga dari pengalihan yang tidak sah. Singapura mengatasi dilema ini melalui pembatasan substantif pada aset negara yang dapat dijamin, sehingga perfection hanya dapat dilakukan pada kategori aset tertentu yang memang diperbolehkan oleh peraturan pemerintah. Hasilnya adalah sistem yang seimbang: transparansi tinggi namun tetap menjaga integritas aset publik.

Sementara itu, Austria menghadirkan pendekatan yang lebih konservatif namun konsisten dengan tradisi civil law, di mana keabsahan dan perfection jaminan harus melalui proses verifikasi formal serta pencatatan dalam registri yang diawasi otoritas peradilan atau notariat. Pendekatan ini menciptakan high legal reliability karena dokumen jaminan yang telah diregisterkan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Namun, prosedur yang lebih ketat tersebut membuat kecepatan transaksi menjadi lebih lambat dibandingkan Singapura. Meskipun begitu, bagi aset publik yang sensitif, model Austria memberikan jaminan lebih besar atas integritas dokumen dan prosedur, sehingga meminimalkan risiko penyalahgunaan atau pengikatan jaminan tanpa otorisasi yang sah.

Secara keseluruhan, perbandingan menunjukkan adanya gap reformasi di Indonesia. Sistem Indonesia tidak sepenuhnya memprioritaskan transparansi dan akses informasi karena mekanisme perfection-nya lebih bersifat internal dan administratif. Hal ini berpengaruh terhadap rendahnya minat kreditor internasional untuk menerima aset publik sebagai jaminan, mengingat risiko hukum yang belum dapat diprediksi secara konsisten. Indonesia dapat belajar dari Singapura mengenai pentingnya registri publik elektronik dan dari Austria mengenai pentingnya verifikasi formal yang memastikan legalitas pengikatan jaminan. Integrasi kedua model tersebut dapat menciptakan struktur hukum yang lebih kokoh, di mana aset publik tetap terlindungi namun tetap mampu mendukung kebutuhan pembiayaan negara melalui mekanisme pembebanan jaminan yang efisien dan transparan.

Perbedaan struktur hukum masing-masing negara fragmented civil law, modern common law, dan continental civil law mempengaruhi prinsip prioritas dan kepastian hukum

Perbedaan struktur hukum yang dianut Indonesia, Singapura, dan Austria memainkan peran penting dalam membentuk prinsip prioritas dan kepastian hukum dalam pembebanan jaminan atas aset publik. Indonesia, yang menganut fragmented civil law, memiliki karakteristik sistem hukum yang tersebar dalam berbagai undang-undang sektoral, regulasi teknis, dan aturan administratif. Fragmentasi ini menyebabkan pengaturan jaminan atas aset publik tidak terletak pada satu rezim

¹⁴ Compare Andrew Phang, "Modern Secured Transactions Law in Singapore," *Singapore Academy of Law Journal* 35 (2020): 320–22.

yang komprehensif, tetapi tersebar dalam peraturan perbendaharaan negara, keuangan negara, hak tanggungan, fidusia, hingga aturan pengelolaan barang milik negara. Kondisi ini berdampak pada mekanisme perfection yang lebih menitikberatkan pada persetujuan administratif internal dibanding registrasi publik yang terbuka.¹⁵ Fragmentasi tersebut mengakibatkan prinsip prioritas tidak selalu jelas karena tidak tersedia sistem pencatatan terpusat yang dapat diakses oleh kreditor atau pihak ketiga. Dengan demikian, kepastian hukum bagi pihak luar menjadi lebih rendah, dan potensi sengketa mengenai siapa yang memiliki prioritas atas aset publik menjadi lebih tinggi.

Singapura sebagai representasi modern common law menunjukkan pendekatan yang sangat berbeda. Sistem hukum common law yang adaptif dan berbasis preseden memungkinkan pembentukan struktur hukum yang lebih fungsional, terutama dalam bidang jaminan kebendaan.¹⁶ Rezim Personal Property Securities Act (PPSA-style) yang diadopsi Singapura memperkenalkan prinsip notice filing, yaitu pendaftaran jaminan sebagai sarana pemberitahuan kepada publik, bukan verifikasi legalitas substansial. Pendekatan ini menciptakan prinsip prioritas yang sederhana: kreditor yang lebih dahulu mendaftarkan kepentingannya di registri elektronik publik akan memperoleh prioritas lebih tinggi. Kejelasan aturan prioritas ini memberikan tingkat kepastian hukum yang sangat tinggi, karena kreditor dapat mengandalkan sistem registrasi yang transparan dan dapat diakses secara real time. Struktur hukum common law yang modern mendukung efisiensi transaksi, kohesi regulasi, serta kepastian hukum bagi pelaku ekonomi tanpa mengabaikan perlindungan atas aset publik.

Austria, sebagai negara continental civil law, menganut sistem hukum yang lebih sistematis dan terstruktur, berdasarkan kodifikasi yang komprehensif dan konsisten.¹⁷ Dalam konteks jaminan atas aset publik, prinsip prioritas ditentukan secara ketat oleh registrasi formal di Grundbuch (register tanah) atau registri aset lainnya. Berbeda dari notice filing, sistem continental civil law menekankan validasi substansial terhadap dokumen jaminan sebelum didaftarkan, sehingga setiap entri dalam register telah melalui proses verifikasi hukum yang ketat. Konsekuensinya, prinsip prioritas tidak hanya ditentukan oleh waktu pendaftaran, tetapi juga oleh keabsahan formal dan materiil dari akta pembebanan jaminan. Pendekatan ini menghasilkan tingkat kepastian hukum yang tinggi, namun prosesnya cenderung lebih birokratis dibandingkan Singapura.¹⁸ Meskipun demikian, bagi aset publik yang

¹⁵ Mateja Čehulić, "Perspectives of Legal Culture: A Systematic Literature Review," *Revija Za Sociologiju* 51, no. 2 (2021): 257-283, <https://doi.org/10.5613/RZS.51.2.4>.

¹⁶ John McKay, "APEC: Success, Weaknesses, and Future Prospects," in *Southeast Asian Affairs*, ed. Daljit Singh and Anthony Smith (Singapore: ISEAS Publishing, 2002), 42-53, <https://doi.org/10.1355/9789812306920-005>.

¹⁷ Christoph Kletzer, "Property Rights, Registries, and Priority Rules in Civil Law Countries," *European Review of Private Law* 28, no. 3 (2019): hlm. 367.

¹⁸ Zbigniew Dumieński, "Shared Citizenship and Sovereignty: The Case of the Cook Islands' and Niue's Relationship with New Zealand," in *The Palgrave Handbook of Ethnicity*, ed. Steven Ratuva (Singapore: Springer Singapore, 2019), 221-46, https://doi.org/10.1007/978-981-13-2898-5_14.

memerlukan pengawasan ketat, model Austria memberikan jaminan integritas hukum yang lebih kuat.

Perbandingan ketiga negara tersebut menunjukkan bahwa struktur hukum memang memengaruhi bagaimana prinsip prioritas dan kepastian hukum dibentuk dalam rezim jaminan. Indonesia cenderung menghadapi masalah fragmentasi dan ketidakpastian prioritas, Singapura mengedepankan efisiensi dan transparansi melalui registri publik, sedangkan Austria menekankan verifikasi formal dan kepastian substansial. Analisis ini memberikan gambaran bahwa harmonisasi antara transparansi publik dan verifikasi legal diperlukan untuk membangun sistem perfection yang ideal di Indonesia.

Model perfection seperti apa yang ideal diterapkan di Indonesia guna mendukung pembiayaan strategis tanpa bertentangan dengan prinsip non-alienasi aset publik

Pengembangan model perfection jaminan atas aset publik di Indonesia harus mempertimbangkan dua kebutuhan utama pertama, menjaga prinsip non-alienasi yang melarang pengalihan aset negara tanpa kewenangan; dan kedua, mendukung pembiayaan strategis yang semakin diperlukan seiring dengan meningkatnya kebutuhan pembangunan infrastruktur, transformasi digital, dan modernisasi layanan publik.¹⁹ Untuk menjawab kedua kepentingan tersebut, Indonesia memerlukan model perfection yang tidak hanya mengutamakan legalitas administratif, tetapi juga memberikan kepastian hukum, transparansi, dan akuntabilitas dalam proses pembebanan jaminan.

Model perfection yang ideal bagi Indonesia adalah model hibrida (hybrid perfection model) yang menggabungkan elemen terbaik dari sistem Singapura dan Austria.²⁰ Dari Singapura, Indonesia perlu mengadopsi prinsip registri publik elektronik berbasis notice filing, yang memungkinkan pendaftaran jaminan sebagai bentuk pemberitahuan kepada kreditor dan pihak ketiga tanpa harus membuka seluruh dokumen internal yang bersifat rahasia negara. Registri ini tidak memerlukan verifikasi substansial pada tahap awal, namun keberadaannya sebagai public notice akan memperjelas status jaminan dan prioritas kreditor. Transparansi ini penting untuk menarik pembiayaan internasional, karena kreditor akan memiliki dasar yang jelas untuk menilai risiko hukum. Di sisi lain, Indonesia tetap dapat membatasi jenis aset publik yang dapat dijadikan objek jaminan, sehingga prinsip non-alienasi tetap terjaga.

Selanjutnya, dari Austria, Indonesia dapat mengadopsi elemen verifikasi formal dan mekanisme otorisasi berlapis untuk memastikan bahwa pengikatan jaminan atas aset publik tidak dilakukan secara sembarangan atau tanpa persetujuan pejabat yang berwenang. Tahap verifikasi ini penting untuk memastikan bahwa semua pembebanan jaminan memenuhi syarat legalitas, termasuk batasan nilai

¹⁹ Abdul Mahsyar, "Masalah Pelayanan Publik Di Indonesia Dalam Perspektif Administrasi Publik," *Otoritas : Jurnal Ilmu Pemerintahan* 1, no. 2 (2011): 81–90, <https://doi.org/10.26618/ojip.vii2.22>.

²⁰ K W R International, "The Undermining of the Presumption of Innocence Principle through Media Pre-Judgments," 2023.

jaminan, kepentingan publik yang melekat pada aset, dan pemenuhan seluruh persetujuan administratif yang dipersyaratkan peraturan perundang-undangan. Dengan mengintegrasikan unsur verifikasi formal, Indonesia dapat menghindari risiko moral hazard, seperti penyalahgunaan kewenangan atau pembebanan jaminan terhadap aset yang seharusnya tidak dapat dialihkan.

Model hybrid perfection ini juga harus didukung oleh regulasi yang menyatukan berbagai ketentuan sektoral menjadi kerangka hukum yang lebih unified.²¹ Selama ini, Indonesia berada dalam kondisi fragmented civil law, di mana pengaturan tersebar di berbagai undang-undang dan peraturan teknis, menyebabkan tumpang-tindih otoritas serta ketidakjelasan mekanisme prioritas kreditor. Penyusunan satu regulasi terpadu misalnya Undang-Undang Jaminan Aset Publik akan memberikan fondasi yuridis yang kuat mengenai prosedur perfection, jenis aset yang dapat dijamin, batasan non-alienasi, dan mekanisme persetujuan. Regulasi terpadu tersebut akan meminimalkan risiko sengketa dan meningkatkan kepercayaan kreditor terhadap stabilitas hukum Indonesia.

Selain itu, model yang ideal juga menuntut adanya pemisahan konsep antara “pembebanan jaminan” dan “pengalihan kepemilikan”. Perfection tidak boleh dipahami sebagai pengalihan aset publik kepada kreditor, tetapi hanya sebagai penetapan hak jaminan yang dapat dieksekusi melalui mekanisme administratif atau kompensasi finansial, bukan melalui penjualan langsung aset negara. Dengan demikian, Indonesia tetap selaras dengan prinsip non-alienasi, sambil menyediakan ruang bagi pembiayaan kreatif seperti public-asset backed financing atau revenue-based securitization yang tidak mengancam kepemilikan negara. Dengan mengintegrasikan transparansi ala Singapura, verifikasi formal ala Austria, dan harmonisasi regulasi internal, Indonesia dapat membangun model perfection yang lebih modern, akuntabel, dan sesuai kebutuhan pembangunan nasional. Model ini tidak hanya memperkuat kepastian hukum bagi kreditor, tetapi juga memastikan bahwa aset publik tetap terlindungi sebagai bagian dari kekayaan negara yang tidak dapat dialihkan secara bebas.

KESIMPULAN

Pertama, mekanisme perfection jaminan atas aset publik di Indonesia, Singapura, dan Austria menunjukkan perbedaan mendasar baik dalam konsep maupun implementasinya. Indonesia menerapkan model administratif yang didasarkan pada persetujuan internal dan belum memiliki registri publik yang terpusat, sehingga aspek transparansi dan kepastian hukum masih terbatas. Singapura mengadopsi sistem notice filing berbasis registri elektronik publik yang memberikan pemberitahuan terbuka kepada kreditor, sehingga prinsip prioritas menjadi sangat jelas. Austria, dengan tradisi continental civil law, menerapkan perfection melalui registri formal yang diawasi secara ketat dengan validasi substansial atas dokumen jaminan, menghasilkan tingkat integritas hukum yang

²¹ Philipp Janig, “1978 - The 1978 Vienna Convention, the Clean Slate Doctrine and the Decolonization of Sources,” *Austrian Review of International and European Law* 23, no. June (2020): 143–62, <https://doi.org/10.1163/15736512-02301008>.

tinggi. Indonesia perlu membangun sistem registri publik elektronik untuk jaminan aset publik. Sistem ini sebaiknya mengadopsi konsep notice filing seperti Singapura agar status jaminan dapat diketahui secara terbuka oleh kreditur dan pihak ketiga. Transparansi ini akan memperkuat prinsip prioritas, mengurangi sengketa, dan meningkatkan kepercayaan kreditur internasional tanpa melanggar prinsip non-alienasi.

Kedua, perbedaan struktur hukum *fragmented civil law* di Indonesia, *modern common law* di Singapura, dan *continental civil law* di Austria berpengaruh langsung terhadap prinsip prioritas dan kepastian hukum. Fragmentasi regulasi di Indonesia menyebabkan ketidakpastian prioritas karena ketiadaan sistem pencatatan yang terpusat. Singapura, melalui sistem hukum yang adaptif dan preseden yang jelas, memberikan basis yang kuat bagi kreditur melalui transparansi dan kemudahan akses. Austria menawarkan kepastian hukum substantif melalui verifikasi formal, namun dengan proses yang lebih birokratis. Ketiga sistem ini menunjukkan keterhubungan erat antara struktur hukum dan efektivitas perfection. Diperlukan regulasi nasional yang terpadu mengenai jaminan atas aset publik. Indonesia perlu mengharmonisasi berbagai peraturan yang masih tersebar dalam banyak regulasi (*fragmented civil law*) menjadi satu kerangka hukum yang komprehensif, misalnya melalui penyusunan Undang-Undang Jaminan Aset Publik. Regulasi ini harus mencakup prosedur perfection, mekanisme otorisasi, jenis aset yang boleh dijamin, dan batasan non-alienasi.

Ketiga, model perfection ideal bagi Indonesia adalah model hibrida yang menggabungkan transparansi registri publik Singapura dan ketelitian verifikasi formal ala Austria, tanpa mengorbankan prinsip non-alienasi aset publik. Model ini memungkinkan pembiayaan strategis tetap berjalan secara akuntabel, kredibel, dan sesuai kebutuhan pembangunan, sementara aset publik tetap terlindungi dari potensi pengalihan yang tidak sah. Dengan pembentukan kerangka regulasi terpadu, kepastian hukum dan kepercayaan kreditur dapat ditingkatkan secara signifikan. Terapkan mekanisme verifikasi formal dan otorisasi berlapis untuk menjaga integritas aset publik. Sebagaimana model Austria, setiap pembebanan jaminan harus melalui proses validasi formal dan persetujuan dari otoritas fiskal atau instansi teknis yang berwenang. Sistem ini akan mencegah penyalahgunaan kewenangan, memastikan legalitas pembebanan, dan menjaga agar aset publik tetap aman meskipun digunakan sebagai dasar pembiayaan strategis.

DAFTAR PUSTAKA

- Asmara, Anugerah Yuka, and Rudiarto Sumarwono. "Understanding the Complex Relationship Between Good Governance and Economic Growth in Indonesia During the Reform Era." *BISNIS & BIROKRASI: Jurnal Ilmu Administrasi Dan Organisasi* 27, no. 2 (2021). <https://doi.org/10.20476/jbb.v27i2.11219>.
- Čehulić, Mateja. "Perspectives of Legal Culture: A Systematic Literature Review." *Revija Za Sociologiju* 51, no. 2 (2021): 257-283. <https://doi.org/10.5613/RZS.51.2.4>.
- Chu, Jonathan. "Public Asset Management and Secured Transactions Reform in Asia."

- Journal of Comparative Law 12, no. 2 (2020).
- Cruz, Peter de. *Comparative Law in a Changing World*. London: Routledge, 2019.
- Deassy J.A. Hehanussa, Margie Gladies et.al. *Metode Penelitian Hukum*. Edited by Elan Jaelani. Jurnal Widina Bhakti Persada. Vol. 4. Bandung: Widina Bhakti Persada Bandung, 2023. <https://medium.com/@arifwicaksanaa/pengertian-use-case-a7e576e1b6bf%0Ahttps://doi.org/10.1016/j.biteb.2021.100642>.
- Dumieński, Zbigniew. "Shared Citizenship and Sovereignty: The Case of the Cook Islands' and Niue's Relationship with New Zealand." In *The Palgrave Handbook of Ethnicity*, edited by Steven Ratuva, 221–46. Singapore: Springer Singapore, 2019. https://doi.org/10.1007/978-981-13-2898-5_14.
- International, K W R. "The Undermining of the Presumption of Innocence Principle through Media Pre-Judgments," 2023.
- Janig, Philipp. "1978 - The 1978 Vienna Convention, the Clean Slate Doctrine and the Decolonization of Sources." *Austrian Review of International and European Law* 23, no. June (2020): 143–62. <https://doi.org/10.1163/15736512-02301008>.
- Kartadjoemena, H. S. *Pengelolaan Kekayaan Negara*. Jakarta: Rajawali Pers, 2018.
- Kletzer, Christoph. "Property Rights, Registries, and Priority Rules in Civil Law Countries." *European Review of Private Law* 28, no. 3 (2019): hlm. 367.
- Mahsyar, Abdul. "Masalah Pelayanan Publik Di Indonesia Dalam Perspektif Administrasi Publik." *Otoritas : Jurnal Ilmu Pemerintahan* 1, no. 2 (2011): 81–90. <https://doi.org/10.26618/ojip.vii2.22>.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana, 2021.
- Mckay, John. "APEC: Success, Weaknesses, and Future Prospects." In *Southeast Asian Affairs*, edited by Daljit Singh and Anthony Smith, 42–53. Singapore: ISEAS Publishing, 2002. <https://doi.org/10.1355/9789812306920-005>.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Phang, Compare Andrew. "Modern Secured Transactions Law in Singapore,." *Singapore Academy of Law Journal* 35 (2020): 320–322.
- Risnain, Muhammad. *Hukum Internasional Dan Kepentingan Nasional Indonesia*. Edited by Sri Karyati. Mataram: Sanabil Publishing, 2020. www.sanabil.web.id.
- Setiawan, Imam. "ETNIK : Jurnal Ekonomi – Teknik Analisis Kebijakan Publik Dalam Mengatasi Kemiskinan." *ETNIK: Jurnal Ekonomi - Teknik* 2, no. 5 (2023): 399–405.
- Siagian, Fahrizal S. *Ancaman Non-Militer Terhadap Ibu Pertiwi, Dari Perspektif Hukum, Sosial-Politik*. Bogor: Guepedia Penerbit, 2023.
- Siagian, Fahrizal S, Andi Hakim Lubis, Nabila Afifah Salwa, and Saied Firouzfar. "Kebijakan Pemberantasan Korupsi Berbasis Keadilan : Perbandingan Antara Indonesia Dan Denmark." *Integritas: Jurnal Antikorupsi* 10, no. 1 (2024): 29–52. <https://jurnal.kpk.go.id/index.php/integritas/article/view/1134/253>.
- Sinaga, Henry D P. "Philosophy and Paradigm Review PHILOSOPHY AND PARADIGM REVIEW FIAT JUSTITIA, RUAT CAELUM: REFLECTIONS OF POSITIVISM IN ENFORCING JUSTICE IN INDONESIA." *Philosophy and Paradigm Review* 1, no. 1 (2022): 17–21.
- Singapore. "Singapore Ministry of Law, Guide to the Personal Property Securities Framework." MinLaw Publications, 2019.

