

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4>

Diterima: 24/06/2023, Diperbaiki: 27/07/2023, Diterbitkan: 28/07/2023

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK DEBITOR DAN KREDITOR BARU PADA PROSES TAKE OVER ATAS ROYA HT-EL YANG DILAKUKAN OLEH KREDITOR LAMA

Sri Wahyuni Y¹, Nurfaidah Said², Marwah³

¹ Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin Makassar, Indonesia
Email: yayu.yusuf@gmail.com

² Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin Makassar, Indonesia
Email: nurfaidahsaid@yahoo.com

³ Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin Makassar, Indonesia
Email: marwah@unhas.ac.id

Corresponding Author: Nurfaidah Said

ABSTRACT

This study examines and analyzes the legal protection for parties, namely new debtors and creditors in the case of HT-el roya when paying off debt by third parties. This research is an empirical study, with a population of all Land Offices as mortgage service providers, BUMN Banks as creditors, and all Notaries/PPATs in South Sulawesi Province. The sample is determined by purposive sampling. Data collection techniques were conducted by interviews and analyzed by qualitative methods. The results of the study show that one form of legal protection that can be exercised for the debtor is to include a clause regarding mortgage rights in the credit agreement, including the time limit for filing royalties and the fees charged for the process. Thus, the debtor gets certainty over the cleaning of the mortgage guarantee. Whereas for new creditors the usual efforts are made when the party has not been able to register mortgage rights on collateral due to roya reasons, namely by making a Power of Attorney for Imposing Mortgage Rights (SKMHT). In addition, it can also be done by way of subrogation.

Keywords: *Roya HT-el, Subrogasi, Take Over*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menelaah dan menganalisis tentang perlindungan hukum bagi para pihak yaitu debitor dan kreditor baru dalam hal roya HT-el pada saat pelunasan utang oleh pihak ketiga. Penelitian ini merupakan penelitian *empiris*, dengan populasi yaitu seluruh Kantor Pertanahan selaku penyedia pelayanan Hak Tanggungan, Bank BUMN selaku kreditor, dan seluruh Notaris/PPAT yang berada di Provinsi Sulawesi Selatan. Sampel ditetapkan secara *purposive sampling*. Teknik pengambilan data dilakukan dengan wawancara dan dianalisis dengan

metode kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa salah satu bentuk perlindungan hukum yang dapat dilakukan bagi debitor yaitu dengan mencantumkan klausula mengenai royalti hak tanggungan pada perjanjian kredit, termasuk didalamnya tentang batas waktu pengajuan royalti hingga biaya-biaya yang dikenakan atas proses tersebut. Dengan demikian maka debitor mendapatkan kepastian atas pembersihan jaminan hak tanggungan. Sedangkan bagi pihak kreditor baru upaya yang biasa dilakukan pada saat pihak tersebut belum dapat melakukan pendaftaran hak tanggungan atas jaminan karena alasan royalti yaitu dengan dibuatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Selain itu, dapat pula dilakukan dengan cara subrogasi.

Kata Kunci: Royalti HT-el, Subrogasi, Ambil Alih

PENDAHULUAN

Hukum jaminan merupakan terjemahan dari istilah *security of law*, *zekerheidsstelling*, atau *zekerheidsrechten*.¹ Pitlo memberikan perumusan tentang *zekerheidsrechten* sebagai hak (*eenrecht*) yang memberikan kepada kreditor kedudukan yang lebih baik daripada kreditor-kreditor lain. Dari pernyataan Pitlo tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa *zekerheidsrechten* adalah hak-hak jaminan, bukan hukum jaminan. Kalaupun ingin dirumuskan mengenai hukum jaminan, maka dapat diartikan sebagai peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap seorang debitor.² J. Satrio mengartikan hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap debitor. Dari definisi hukum jaminan tersebut hanya difokuskan pada pengaturan hak-hak kreditor semata sedangkan tidak dengan hak-hak debitor, padahal subjek kajian dari hukum jaminan tidak hanya menyangkut kreditor saja melainkan erat pula kaitannya dengan debitor dan objek kajiannya adalah benda jaminan. Oleh karena itu, definisi tersebut disempurnakan menjadi keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.³

Terdapat 5 (lima) asas penting dalam hukum jaminan, yaitu asas *publiciteit*, asas *specialitet*, asas tak dapat dibagi-bagi, asas *Inbezittstelling* dan asas horizontal.⁴ Hak jaminan terdiri dari hak jaminan umum dan hak jaminan khusus. Terkait hak jaminan pada umumnya diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 BW. Hak jaminan memiliki arti yang sangat penting, bilamana kekayaan yang dimiliki oleh debitor tidak mencukupi untuk pelunasan dari utang- utangnya maka berdasarkan Pasal 1131 BW kreditor dapat menerima pelunasan atas seluruh kekayaan debitor. Apabila terdapat lebih dari seorang kreditor maka urutan-urutan tingkatan kreditor untuk pembagian hasil penjualan diatur menurut kedudukan hukum hak tagihan mereka. Piutang yang didahulukan (tagihan yang preferent) mendapat pelunasan lebih dahulu dari hasil eksekusi, sedang sisanya untuk para kreditor konkuren. Berarti bahwa, untuk para kreditor konkuren bisa saja

¹ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal.1.

² J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hal. 2 *Et seq.*

³ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hal. 6.

⁴ *Ibid.* Hal. 9 *Et seq.*

mendapat pelunasan sepenuhnya atau tidak sama sekali tergantung dari sisa atas pelunasan utang terhadap kreditor preferent.⁵

Hak jaminan kebendaan adalah hak-hak kreditor untuk didahulukan dalam pengambilan pelunasan daripada kreditor-kreditor lain, atas hasil penjualan suatu benda tertentu atau sekelompok benda tertentu, yang secara khusus diperikatkan. Ciri preferensi tampak sekali dalam perumusan tersebut diatas, demikian pula jelas disebutkan bahwa hak preferen tersebut tertuju pada hasil eksekusi dengan konsekuensinya, masalah preferensi baru tampak didalam suatu eksekusi. Ditinjau dari timbulnya hak jaminan kebendaan tersebut, termasuk dalam kelompok yang adanya memang sengaja diperjanjikan.⁶

Dalam pembicaraan sehari-hari, bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menerima simpanan giro, tabungan dan deposito, sebagai tempat untuk meminjam uang (kredit) bagi masyarakat yang membutuhkan, dan sebagai tempat untuk menukar uang, memindahkan uang atau menerima segala macam bentuk pembayaran dan setoran. Dalam melaksanakan perannya dalam sistem perekonomian, bank perlu melakukan langkah-langkah untuk dapat mendukung pertumbuhan ekonomi, termasuk membiayai sektor riil dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian. Kredit yang diberikan adalah semua penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu dalam rupiah dan valuta asing, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank pelapor dengan bank dan pihak ketiga bukan bank.⁷

Perjanjian kredit adalah salah satu bentuk perjanjian yang dilakukan antara debitor dan kreditor yang dalam pelaksanaannya kedudukannya dipersamakan dengan perjanjian utang piutang. Dalam proses penyusunan suatu perjanjian kredit, beberapa hal yang penting untuk diperhatikan diantaranya perihal keabsahan dan persyaratan hukum yang dapat melindungi kepentingan pihak terkait, memuat jumlah, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali serta persyaratan kredit lainnya sebagaimana yang telah disepakati, serta pembuatan perjanjian kredit harus berpedoman pada ketentuan hukum perdata umum yang diatur dalam Buku III BW tentang perikatan.⁸ Hak tanggungan adalah salah satu jenis dari hak jaminan disamping hipotek, gadai dan fidusia. Hak jaminan dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitor yang memberikan hak utama kepada seorang kreditor tertentu, yaitu pemegang hak jaminan itu untuk didahulukan terhadap kreditor-kreditor lain apabila debitor cidera janji. Hak tanggungan hanya menggantikan hipotek sepanjang yang menyangkut tanah saja.⁹

Budi Harsono mengartikan hak tanggungan adalah, penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitor cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitor kepadanya. Seiring dengan penerapan konsep *e-Government* di dalam domain pemerintah,

⁵ *Ibid*, hal 13 *Et seq.*

⁶ J Satrio, *Op.cit.* hal. 17.

⁷ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008*, hal. 42.

⁸ Elmarianti Saalino, *Hukum Perbankan*, Surabaya, Pustaka Aksara, 2021.

⁹ *Ibid*, hal. 4 *Et seq.*

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melakukan inovasi layanan pertanahan dengan menerbitkan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik guna peningkatan kualitas layanan pertanahan khususnya mengenai Hak Tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan kemudahan dan keterjangkauan serta menyesuaikan dengan perkembangan ICT dan kebutuhan masyarakat yang berkembang saat ini.¹⁰

Hak Tanggungan Elektronik (*HT-el*) mulai diberlakukan sejak diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik. Akan tetapi, karena dalam peraturan tersebut belum diatur secara menyeluruh terkait hak tanggungan yang terdapat dalam UUHT, maka pemerintah kembali mengeluarkan Permen ATR/BPN Nomor 5 tahun 2020. Pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik merupakan serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Berdasarkan ketentuan dalam Permen ATR/BPN Nomor 5 tahun 2020 terdapat 3 (tiga) komponen dalam proses layanan Hak tanggungan elektronik atau HT- el ini, yaitu kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional selaku penyelenggara, Kantor Pertanahan selaku pelaksana, Kreditor, PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian selaku pengguna.

Proses layanan Hak Tanggungan elektronik yang sepenuhnya dilakukan melalui sistem *online* sehingga meniadakan peran loket pertanahan merupakan suatu terobosan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam upaya mempercepat dan meningkatkan kualitas layanan pertanahan.¹¹ Adapun jenis pelayanan HT-el yang dapat diajukan melalui sistem elektronik meliputi, pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan perubahan nama kreditor, penghapusan hak tanggungan dan perbaikan data. Sementara pengguna untuk layanan HT-el meliputi kreditor, PPAT dan pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian.¹²

Dikenal dua macam alasan hapusnya perikatan sebagai akibat pemenuhan perikatan, yaitu karena dilakukannya pembayaran dan diberikannya penawaran pembayaran tunai, yang diikuti dengan penyimpanan atau penitipan.¹³ Pada bagian ini yang dimaksud dengan pembayaran adalah segala bentuk pemenuhan prestasi. Pembayaran pada umumnya dilakukan oleh debitor/si berutang, namun dalam BW pembayaran boleh juga dilakukan oleh orang lain yang berkepentingan bahkan yang tidak berkepentingan, orang lain yang dimaksud adalah orang yang turut berutang (tanggung menanggung), penanggung utang, pihak ketiga yang tidak berkepentingan.¹⁴

¹⁰ Akur Nurasa, *Et.al, Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik : Kesiapan, Pelaksanaan, Kelemahan Kendala dan Solusi (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kota Bandung)*. Hasil Penelitian, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2020, hal.11.

¹¹ *Ibid*, hal.12.

¹² Pasal 6 ayat 1 dan Pasal 7 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 2020.

¹³ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan: Hapusnya Perikatan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 13.

¹⁴ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Garfindo Persada, Jakarta, 2008, hal. 88.

Pada tahap pelaksanaan perjanjian kredit perbankan, kewajiban nasabah debitur untuk membayar utang merupakan sebuah prestasi yang harus dilaksanakan berdasarkan wujud prestasi sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1234 BW. Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 1235 BW, bahwa tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu, termaktub kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sampai saat penyerahan. Apabila prestasi tidak dapat dilaksanakan, maka debitur harus membayar ganti rugi, biaya dan bunga.¹⁵

Terkait dengan hapusnya hak tanggungan, dalam Pasal 18 dan Pasal 19 UUHT disebutkan bahwa hapusnya hak tanggungan adalah tidak berlakunya lagi hak tanggungan, terdapat empat sebab hapusnya hak tanggungan, yaitu hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan, dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan, pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri dan hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.¹⁶

Adanya perubahan sistem layanan hak tanggungan berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 5 tahun 2020 juga terjadi pada proses roya hak tanggungan. Hak tanggungan yang didaftarkan secara manual, pada saat hak tanggungan tersebut akan di roya maka pihak yang mengajukan permohonan adalah pihak debitur. Sementara, ketika hak tanggungan tersebut didaftarkan secara elektronik maka permohonan roya hanya dapat diajukan oleh pihak kreditor. Sebagaimana diketahui bahwa roya merupakan pencoretan yang dilakukan pada buku tanah hak atas tanah dan buku tanah hak tanggungan yang dilakukan berdasarkan permohonan kepada Kantor Pertanahan karena hak tanggungan yang bersangkutan telah hapus.

Dengan lunasnya utang debitur, maka permohonan roya hak tanggungan harus segera dilakukan untuk memenuhi asas mutakhir pendaftaran tanah. Asas mutakhir pendaftaran tanah diperlukan untuk menjaga data di Kantor Pertanahan agar selalu mutakhir dan sesuai dengan keadaan terkini, hal ini bertujuan untuk menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari. Adanya bukti roya hak tanggungan juga dapat memudahkan bagi pihak ketiga untuk mengetahui mengenai status hak atas tanah yang bersangkutan telah bebas dari hak tanggungan. Royas HT-el yaitu pengajuan permohonan roya atau penghapusan hak tanggungan oleh pihak kreditor pemegang hak tanggungan melalui sistem aplikasi elektronik Kantor Pertanahan setempat. Adapun ketentuan mengenai roya HT-el didasarkan pada Pasal 9 ayat 3 dan Pasal 18 ayat 1 Permen ATR/BPN Nomor 5 tahun 2020. Dari ketentuan pasal tersebut di atas diketahui bahwa kreditor pemegang hak tanggungan adalah satu-satunya pihak yang dapat mengajukan permohonan untuk roya hak tanggungan elektronik. Oleh karena itu, kreditor bertanggung jawab penuh untuk memastikan keadaan objek jaminan hak tanggungan benar-benar bersih dari pencatatan beban-beban apapun pada Kantor Pertanahan.

Dalam hal pembayaran utang yang dilakukan dengan menggunakan dana dari pihak ketiga, maka bukan hanya debitur yang memiliki kepentingan terhadap objek jaminan melainkan juga

¹⁵ Marwah. *Relaksasi Kredit Perbankan di Daerah Wisata yang Tertimpa Bencana Alam*. Jurnal Jurisprudentie. Volume 6 Nomor 1, UIN Alauddin, 2019. hal. 128.

¹⁶ Salim HS, *Op.cit.* hal. 186 *Et.seq.*

terdapat pihak ketiga atau kreditor baru, dimana kreditor baru tersebut memerlukan objek jaminan agar kedudukannya dapat menjadi preferen. Sedangkan jika permohonan roya hanya dapat disampaikan oleh kreditor lama, maka baik debitur maupun kreditor masih bergantung kepada kesiapan dari kreditor lama untuk melakukan roya atas jaminan HT-el.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian ini merupakan penelitian *empiris* yang bertujuan untuk mengkaji pelaksanaan roya hak tanggungan elektronik dalam hal pelunasan utang oleh pihak ketiga. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data Primer merupakan data utama yang diperoleh secara langsung dari lapangan dengan cara melakukan wawancara sedangkan data sekunder merupakan tambahan yang diperoleh dari berbagai bahan hukum yang berhubungan dengan penelitian. Selanjutnya analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara analisis kualitatif. Dengan menggunakan metode yang bersifat analisis deskriptif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perikatan dalam hubungan hukum di bidang perbankan dapat dilakukan dengan akta dibawah tangan atau meminta bantuan Notaris sebagai pejabat umum untuk dibuatkan akta autentik. Pihak bank atau kreditor memiliki pertimbangan secara khusus dalam menindaklanjutinya dengan akta autentik. Perikatan di bidang perbankan memberikan ruang khusus bagi seorang Notaris, sehingga terdapat komitmen antara Notaris dan Bank sebelum dibuat perikatan antara kreditor dan debitur. Aktivitas perbankan dalam menjalankan kegiatan usahanya dibatasi dengan norma dan prinsip atau asas hukum. Salah satu asas hukum yang dikenal dalam praktik perbankan adalah asas *prudential banking* atau asas kehati-hatian. Penerapan prinsip kehati-hatian dalam dunia perbankan dimaksudkan untuk menjaga kepercayaan masyarakat penyimpan dana dan terciptanya perbankan yang sehat.¹⁷

Kegiatan pemberian kredit oleh pihak perbankan mengacu pada kebijakan yang telah ada pada bank itu sendiri serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk meminimalkan potensi kerugian maka bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, yaitu:¹⁸

1. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis;
2. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit pada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian;
3. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatanjual beli saham; atau
4. Memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (*legal lending kredit*).

Usaha bank untuk memperkecil risiko yang dihadapi dalam melakukan pemberian kredit harus secara hati-hati (*prudential banking practices*), artinya pemberian kredit dilakukan apabila telah ada keyakinan bahwa debitur mempunyai kemampuan dan kesanggupan untuk melunasi

¹⁷ Johannes Ibrahim Kosasih dan Hassanain Haykal, *Kasus Hukum Notaris di Bidang Kredit Perbankan*, Sinar Grafika, Bandung, 2020., hal. 140-141.

¹⁸ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018, hal. 453.

utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.¹⁹ Pihak bank, dalam hal mendapatkan keyakinan terhadap seorang debitor bahwa debitornya dapat melunasi pinjamannya, maka pihak bank harus meneliti dan menganalisis debitor tersebut, baik menyangkut kepribadiannya maupun segi-segi kegiatan usaha dan agunannya juga segi-segi lainnya. Praktik perbankan dalam mendapatkan keyakinan bahwa debitornya mempunyai klasifikasi *bankable* setelah melalui penganalisisan dan penelitian. Adapun acuan dalam rangka penganalisisan dan penelitian tersebut yaitu:²⁰

1. 5C meliputi *Character* (sifat-sifat calon debitor), *Capital* (permodalan), *Capacity* (kemampuan), *Collateral* (agunan) dan *Condition of Economy* (kondisi perekonomian);
2. 7P meliputi *personality* (kepribadian debitor), *Party* (penggolongan peminjaman), *Purpose* (tujuan), *Prospect* (masa depan dari kegiatan yang mendapatkan pembiayaan atau kredit), *payment* (cara pembayaran), *Profitability* (kemampuan memperoleh laba) dan *Protection* (perlindungan);
3. 3R meliputi *Returns* (hasil yang akan dicapai dari kegiatan yang mendapatkan pembiayaan), *Repayment* (perhitungan pengembalian dana dari kegiatan yang mendapatkan pembiayaan kredit) dan *risk Bearing ability* (perhitungan besarnya kemampuan debitor dalam menghadapi risikoyang tidak terduga).

Dalam praktik perkreditan yang sesungguhnya ternyata agunan sebagai jaminan tambahan sebenarnya merupakan hal yang sangat diutamakan oleh bank daripada sekadar jaminan berupa keyakinan bahwa debitor akan membayar kembali kredit tersebut. Hal demikian sesuai dengan pengertian agunan yang termuat dalam pasal 1 angka 23 undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan yaitu: ²¹

“Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”

Adanya kemudahan dalam hal agunan kredit ini merupakan realisasi dari perbankan yang berasaskan demokrasi ekonomi dengan fungsi utamanya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, memiliki peranan yang strategis untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional. Meskipun demikian, agunan tersebut harus tetap ideal karena agunan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, yaitu dengan memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari barang-barang yang diagunkan tersebut apabila debitor wanprestasi. Keutamaan dari agunan untuk menunjang fasilitas kredit sangatlah penting jika dibandingkan dengan janji yang hanya didasarkan dengan keyakinan atas kemampuan debitor untuk melunasi utang.²²

Di dalam pemberian kredit oleh suatu Bank, sebelumnya dilakukan penilaian atas permohonan kredit tersebut. Tujuannya adalah untuk meletakkan kepercayaan dan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari apabila kredit ternyata disetujui untuk diberikan. Untuk mendukung pengkajian keuangan dalam hal pemberian kredit, bank akan sangat memerlukan informasi yang lengkap tentang calon debitor dan guna memenuhi kebutuhan

¹⁹ *Ibid*, hal. 454.

²⁰ *Ibid*, hal. 454 et.seq.

²¹ *Ibid*, hal. 458.

²² *Ibid*. hal 459.

informasi tersebut maka saat ini telah mulai dapat dipenuhi oleh pusat informasi yang telah dirintis oleh Bank Indonesia. Hal tersebut didasarkan pada Surat Keputusan Nomor 28/37/Kep/Dir tanggal 10 Juli 1995 tentang Informasi Debitor Bank Umum telah mempunyai suatu sistem dan prosedur informasi debitor. Penyelenggaraan sistem informasi debitor dimaksud untuk membantu bank dalam memperlancar proses penyediaan dana, mempermudah penerapan manajemen risiko, dan melakukan identifikasi kualitas debitor untuk pemenuhan ketentuan yang berlaku. Informasi yang disediakan meliputi identitas debitor yang berupa informasi debitor individual, pengurus dan pemilik, fasilitas penyediaan dana yang diterima debitor, agunan, penjamin dan kolektibilitas. Selain adanya sistem dan prosedur informasi debitor yang dikelola terpadu oleh bank Indonesia, bank juga dapat saling menukar informasi diantara mereka. Hal ini didasarkan pada Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/120/Kep/Dir tanggal 25 Januari 1995 Tentang Tata Cara Tukar Menukar Informasi antar-Bank.²³

Dalam hal pelaksanaan pemberian kredit akan ada kemungkinan terjadinya suatu hubungan hukum segitiga yang timbul akibat suatu peristiwa hukum baik karena subrogasi, cessie, novasi ataupun take over kredit. Dalam proses pemberian kredit atau pinjaman, para pihak yang melakukan kesepakatan atas pemberian kredit tersebut harus mendapatkan perlindungan hukum agar tercipta keadilan. Perlindungan hukum ini pun berlaku apabila terjadi hubungan hukum segitiga dimana terdapat pihak ketiga yang terlibat atas pembayaran utang debitor. Sebagai pihak debitor maupun pihak kreditor tentunya berhak untuk mendapatkan segala hak dan kewajibannya secara seimbang, tidak terkecuali dengan dalam hal royalti hak tanggungan elektronik. Mengenai perlindungan hukum bagi para pihak dalam hubungan segitiga tersebut diuraikan dibawah ini.

1. Perlindungan hukum bagi debitor/pemilik jaminan

Pada hakikatnya setiap orang berhak mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseroan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.²⁴ Perlindungan hukum dapat berarti perlindungan yang diberikan hukum terhadap sesuatu. Hukum sejatinya harus dapat memberikan perlindungan terhadap semua pihak sesuai dengan status hukumnya karena setiap orang memiliki kedudukan yang sama dihadapan hukum.

Adanya pengaturan mengenai royalti Hak Tanggungan yang merupakan kewajiban dari kreditor pemegang Hak Tanggungan sama halnya dengan pengaturan royalti yang diterapkan dalam jaminan fidusia. Hanya saja, dalam jaminan fidusia ketika objek jaminan tidak di royalti oleh kreditor, maka objek jaminan tersebut tidak dapat di Jaminkan kembali karena dalam fidusia terdapat larangan jaminan fidusia ulang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 17 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (UUJF) bahwa:

²³ *Ibid*, hal. 457.

²⁴ Desy Sukariyanti dan Daniel Djoko Tarliman. "Perlindungan Hukum bagi Kreditor atas Kelalaian Kreditor melakukan Royalti Jaminan Fidusia", Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha. Volume 5 Nomor 2, 2019, hal.117 dan 118.

“Pemberi Fidusia dilarang melakukan fidusia ulang terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia yang sudah terdaftar.”

Jika hal tersebut terjadi, maka akan merugikan posisi dari debitor ketika debitor ingin menjaminkan objek jaminan fidusia tersebut. Sementara untuk royas Hak Tanggungan elektronik apabila kreditor tidak melakukan royas, maka ketika debitor hendak mengalihkan objek Hak Atas Tanah tersebut maka proses peralihannya belum dapat dilaksanakan karena secara administrasi pada Kantor Pertanahan masih tercatat sebagai jaminan hutang.

Dalam kenyataannya masih ditemui sertipikat hak atas tanah yang belum di royas oleh kreditor. Hal ini terjadi disebabkan oleh beberapa faktor, bisa karena kelalaian dari kreditor itu sendiri atau bisa juga karena kondisi dari kreditor sehingga belum bisa menyampaikan permohonan royas pada Kantor Pertanahan. Salah satunya yaitu terkait pembebanan biaya royas. Meskipun kreditor yang berkewajiban untuk menyampaikan permohonan royas akan tetapi untuk biaya royas tetap dibebankan kepada debitor.

Sebagaimana disampaikan oleh Vina Amalia Chandra, Notaris di Kabupaten Maros bahwa:

“Pada saat pelunasan utang oleh debitor, seharusnya surat royas juga dibuat di tanggal yang sama pada saat pelunasan. Untuk memastikannya, maka perlu komunikasi yang baik antara semua pihak baik Notaris/PPAT dengan kreditor maupun debitor dengan kreditor. Karena selain surat royas, permohonan royas HT-el juga tergantung dari kreditornya. Salah satu keuntungan royas HT-el yaitu pada saat debitor menyelesaikan pembayaran utangnya maka kreditor dapat segera memohonkan royas. Akan tetapi, pada Kantor kami pernah mendapatkan kasus take over kredit dimana ada sertipikat yang belum di royas oleh Kreditor lama padahal sebenarnya utang debitor telah lunas. Sedangkan pihak Kreditor memberikan sertipikat tersebut kepada debitor dalam keadaan masih terpasang Hak Tanggungan. Oleh karena itu kami kembalikan lagi sertipikat tersebut kepada kreditor untuk terlebih dahulu dilakukan royas agar kami bisa melanjutkan proses atas sertipikat hak atas tanah tersebut. Menurut saya, hal ini bisa saja terjadi karena baik si debitor maupun kreditor belum memahami prosedur royas HT-el.” Hal senada juga diungkapkan oleh Early Fransisca, Notaris di Kota Makassar bahwa.²⁵

“Dalam praktik, kami pernah mendapatkan sertipikat yang belum di royas oleh kreditor, karena dari debitornya tidak mengerti dan dari bank nya juga tidak mengerti. Mungkin pihak bank nya juga belum terlalu memahami tentang royas elektronik karena memang saat ini masih dalam tahap transisi antara royas manual dengan royas elektronik. Jika terjadi hal semacam itu, maka kami menyerahkan kembali objek jaminan kepada Bank yang bersangkutan untuk kemudian di proses royas terlebih dahulu, setelah itu barulah dapat dilaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli atau Akta Pemberian Hak Tanggungan.”

Sementara itu, menurut keterangan dari pihak Kreditor bahwa sertipikat Hak atas tanah yang dipegang oleh kreditor tidak akan diserahkan kepada Pihak Debitor sebelum objek tersebut di royas. Dalam arti bahwa kreditor akan memastikan sertipikat tersebut memang betul-betul telah bersih dari hak tanggungan sehingga tidak akan merugikan pihak debitor. Namun

²⁵ Wawancara dengan Early Fransisca Notaris di Kota Makassar pada tanggal 03 Maret 2023:

waktu pengembalian atas jaminan tersebut tidak ditentukan secara pasti. Atas kondisi seperti inilah menurut peneliti untuk dapat melindungi kepentingan debitor maka sebaiknya perlu dilakukan penyesuaian kembali terhadap aturan mengenai royas hak tanggungan elektronik.

Pertama, mengingat bahwa hanya pihak kreditor saja yang dapat menyampaikan permohonan royas kepada Kantor Pertanahan maka sebaiknya diberikan jangka waktu bagi kreditor untuk menyampaikan permohonan royas tersebut setelah utang debitor lunas. Misalnya, maksimal 14 hari kerja setelah debitor melakukan pelunasan maka royas hak tanggungan sudah harus diselesaikan oleh kreditor. Hal ini bertujuan agar debitor mendapatkan kepastian mengenai penyerahan kembali jaminannya setelah mereka melunasi utangnya. Kepastian tersebut diperlukan agar pada saat debitor ingin melakukan perbuatan hukum atas objek jaminan atau proses pemeliharaan data lainnya pada Kantor Pertanahan, seperti peralihan hak baik karena jual beli, hibah dan lain sebagainya debitor tidak akan terhambat lagi dengan catatan pembebanan hak tanggungan. Selain itu juga dapat memenuhi ketepatan waktu sebagaimana yang menjadi dasar diberlakukannya aturan mengenai HT-el.

Menurut Nurfaidah Said mengenai batas waktu suatu perjanjian, bahwa semua perjanjian mempunyai tenggat waktu keberlakuan, hanya saja ada perjanjian yang secara tegas batas waktu berlakunya ditentukan dalam perjanjian itu, ada yang batas waktu berlakunya ditentukan oleh suatu peristiwa atau keadaan tertentu, dan ada batas waktu berlakunya ditentukan kemudian. Penentuan batas akhir berlakunya suatu perjanjian dimaksudkan untuk membebaskan para pihak dari kewajiban yang tiada akhir, dan untuk memperoleh hak yang telah disepakati.²⁶

Kedua, pada sistem aplikasi mitra BPN sebaiknya diberikan pula akses bagi PPAT untuk dapat menyampaikan permohonan royas hak tanggungan kepada Kantor Pertanahan. Tentunya permohonan tersebut juga harus berdasarkan surat keterangan (surat royas) dari kreditor pemegang hak tanggungan. Menurut peneliti apabila kreditor telah diberikan jangka waktu namun belum juga menyampaikan permohonan royas kepada Kantor Pertanahan, maka debitor memiliki opsi untuk menyampaikan permohonan jaminan hak tanggungan yaitu dengan menghubungi PPAT.

Terakhir, sebaiknya ketentuan mengenai royas hak tanggungan elektronik perlu dicantumkan pada perjanjian kredit. Baik terkait biayanya begitu pula dengan pelaksanaan penyampaian permohonan royas pada Kantor Pertanahan setempat. Hal senada juga diutarakan oleh Mustahar bahwa aturan mengenai royas baik dari jangka waktu maupun pembebanan biaya-biaya yang timbul atas royas tersebut sebaiknya dicantumkan dalam perjanjian kredit.

2. Perlindungan hukum bagi kreditor baru

Jaminan adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditor, yaitu kepastian atas pelunasan utang debitor atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau oleh penjamin debitor. Keberadaan jaminan merupakan persyaratan untuk memperkecil risiko bank dalam

²⁶ Nurfaidah Said, *Hukum Jaminan Fidusia (Kajian Yuridis dan Filosofis Undang-Undang No. 42 tahun 1999*, Kretakupa Print, Makassar, 2010. Hal 183.*Et.Seq.*

menyalurkan kredit. Sebagai langkah antisipatif dalam menarik kembali dana yang telah disalurkan kepada debitor, jaminan hendaknya dipertimbangkan dua faktor berikut:²⁷

- a) *Secure*, artinya jaminan kredit dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal, sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan. Jika dikemudian hari terjadi wanprestasi dari debitor maka bank memiliki kekuatan yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi.
- b) *Marketable*, artinya jaminan tersebut bila hendak dieksekusi, dapat segera dijual atau dituangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitor.

Dengan mempertimbangkan kedua faktor di atas, jaminan yang diterima oleh pihak bank dapat meminimalkan risiko dalam penyaluran kredit sesuai dengan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*). Secara normatif sarana perlindungan bagi kreditor tercantum dalam berbagai ketentuan perundang-undangan. Sebagaimana telah dirumuskan dalam Pasal 1131 dan 1132 BW mengenai jaminan umum. Disini undang-undang memberikan perlindungan bagi semua kreditor dalam kedudukan yang sama atau berlaku asas *paritas creditorum*, dimana pembayaran atau pelunasan utang kepada kreditor dilakukan secara berimbang (*ponds-ponds gewijs*). Dengan demikian para kreditor hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren yang bersaing dalam pemenuhan piutangnya kecuali apabila ada yang memberikan kedudukan *preferen (droit de preference)* kepada para kreditor tersebut.²⁸

Cara pembayaran utang debitor yang melibatkan pihak ketiga dapat dilakukan dengan menggunakan mekanisme subrogasi, novasi maupun take over. Jika menggunakan mekanisme surogasi sebagaimana yang telah disebutkan dalam peraturan perundang-undangan, tentunya bukanlah suatu perkara yang sulit bagi kreditor baru untuk menguasai objek jaminan hak tanggungan. Karena peralihan tersebut akan beralih kepada kreditor baru berdasarkan asas *droit de suite* dengan dibuatnya akta subrogasi. Sehingga berdasarkan akta subrogasi yang telah dibuat maka kreditor baru dapat menyampaikan permohonan pengalihan Hak Tanggungan pada kantor Pertanahan dengan demikian kreditor baru tidak perlu menunggu proses roya dari pihak kreditor lama.

Sedangkan apabila pembayaran utang debitor didasarkan karena novasi ataupun take over maka jaminan yang terpasang hak tanggungan pada kreditor lama terlebih dahulu harus di roya agar kreditor baru bisa melakukan pemasangan Hak Tanggungan peringkat pertama. Jika tidak maka kedudukan kreditor baru hanya sekedar pemegang hak Tanggungan peringkat kedua. Menurut Anwar Borahima bahwa *take over* bisa dilakukan dengan cara subrogasi maupun novasi. Untuk membedakannya dapat dilihat apakah terjadi perubahan isi kontrak atau tidak. Jika tidak merubah isi kontrak maka dikatakan sebagai subrogasi sedangkan apabila terdapat perubahan kontrak maka dikatakan sebagai novasi.

Menurut peneliti, roya hak tanggungan elektronik yang hanya dapat di mohonkan oleh pihak kreditor apabila tidak diberikan jangka waktu bagi kreditor lama maka akan menghambat kepentingan dari kreditor baru dalam pemenuhan haknya sebagai kreditor preferen. Akibatnya, mereka tidak dapat mendaftarkan Hak Tanggungan Peringkat Pertama apabila kreditor lama

²⁷ Johannes Ibrahim Kosasih dan Hassanain Haykal, *Op.Cit*, Hal. 194.

²⁸ *Ibid.* hal 194-195.

belum juga melakukan roya. Menurut Erma Nur Syafrini, Notaris di Kabupaten Bantaeng bahwa:

“Jika sertipikat yang terpasang hak tanggungan peringkat pertama belum di roya tetapi kita melakukan proses pendaftaran hak tanggungan maka secara otomatis akan terpasang Hak Tanggungan Peringkat Kedua.”

Salah satu bentuk perlingungan hukum bagi kreditor baru apabila terjadi take over maka menurut undang-undang dapat dilakukan dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini wajib dilakukan dengan akta notaris atau akta PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 15 (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Alasan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan hak Tanggungan karena pada sertipikat atas objek jaminan masih terdapat catatan pembebanan Hak Tanggungan pada kreditor sebelumnya. Selama catatan tersebut belum di coret oleh Kantor Pertanahan, maka Akta Pemberian Hak Tanggungan bagi si kreditor baru tidak bisa dilakukan.

Agar tidak menyisakan celah hukum dalam pelaksanaannya, tentunya pada saat pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) harus di pastikan bahwa surat roya dapat dikeluarkan oleh kreditor lama pada hari dan tanggal yang sama dengan penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Karena, jika ditinjau dari kacamata hukum, apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat sebelum tanggal surat roya dipastikan terbit pada tanggal yang sama, terjadi pembebanan ulang Hak Tanggungan. Surat roya adalah bukti dari lunasnya utang debitor kepada kreditor. Apabila notaris/PPAT menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai alat atau sarana *take over* tanpa surta roya terbit pada hari yang sama artinya pemilik sertipikat/penjamin memberikan kuasa ulang kepada bank selanjutnya yang akan mengambil alih jaminan (untuk disebut penerima Kuasa). Akibatnya, terhadap akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT dapat terjadi cacat hukum.²⁹

Agar pihak kreditor lama dapat mengeluarkan surat roya pada waktu yang telah ditentukan dibutuhkan upaya-upaya dari para pihak baik oleh kreditor baru maupun debitor ataupun Notaris/PPAT dengan melakukan *reminding* kepada pihak kreditor lama baik secara formal maupun informal. Yaitu dengan cara bersurat kepada kreitor lama atau melakukan komunikasi secara berkala dengan pihak kreditor khususnya pada bagian yang menangani roya.

Menurut Vina Amalia Chandra, bahwa roya hak tanggungan elektronik seharusnya waktu yang dibutuhkan untuk roya lebih ringkas dan lebih hemat biaya. Sebetulnya dengan adanya sistem eletronik ini akan sangat dimungkinkan bagi kreditor lama untuk langsung memohonkan roya. Adapun upaya yang dilakukan adalah sebelum melakukan penandatanganan perjanjian kredit dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terlebih dahulu memastikan kepada kreditor lama agar surat roya diterbitkan dihari yang sama selain itu untuk penentuan

²⁹ Tri Novidianto dan Tutiek Retnowati, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor untuk Kredit yang Diambil alih (Take Over) dengan Pelunasan Jaminan yang Dikeluarkan tidak pada Hari yang Sama*, Jurnal Al'Adl Volume X Nomor 1, 2018, hal. 119 dan 120.

jadwal akad kredit biasanya kami lakukan lebih awal hari sehingga proses pencairan dananya bisa dilakukan lebih cepat.

KESIMPULAN

Roya hak tanggungan elektronik tentunya merupakan suatu inovasi yang diciptakan untuk lebih mempermudah segala urusan yang terkait jaminan hak tanggungan. Termasuk apabila terjadi hubungan segitiga yang melibatkan pihak ketiga yang melakukan pembayaran utang debitur. Salah satu bentuk perlindungan hukum yang dapat dilakukan bagi debitur adalah dengan mencantumkan klausula mengenai roya hak tanggungan pada perjanjian kredit, termasuk didalamnya tentang batas waktu pengajuan roya hingga biaya-biaya yang dikenakan atas proses tersebut. Dengan demikian maka debitur mendapatkan kepastian atas pembersihan jaminan hak tanggungan. Sedangkan bagi pihak kreditor baru upaya yang biasa dilakukan pada saat pihak tersebut belum dapat melakukan pendaftaran hak tanggungan atas jaminan karena alasan roya yaitu dengan dibuatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Selain itu, juga dapat dilakukan dengan metode subrogasi berdasarkan akta subrogasi juga, untuk metode subrogasi tersebut jaminan dapat beralih kepada kreditor baru berdasarkan asas *doit de suite*, berdasarkan cara tersebut maka tidak diperlukan lagi proses roya oleh pihak kreditor lama.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi Miru. 2008. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta; Rajagrafindo Persada.
- Elmarianti Saalino. 2021. *Hukum Perbankan*. Surabaya; Pustaka Aksara.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi. 2003. *Seri Hukum Perikatan: Hapusnya Perikatan*. Jakarta; Raja Grafindo Persada.
- J. Satrio. 2007. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung; Citra Aditya Bakti.
- Johannes Ibrahim Kosasih dan Hassanain Haykal. 2020. *Kasus Hukum Notaris di Bidang Kredit Perbankan*. Bandung; Sinar Grafika.
- Kasmir. 2008. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta; Rajagrafindo Persada.
- Muhamad Djumhana. 2018. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung; Citra Aditya Bakti.
- Nurfaidah Said, 2010, *Hukum Jaminan Fidusia (Kajian Yuridis dan Filosofis Undang-Undang No. 42 tahun 1999*, Makassar; Kretakupa.
- Rachmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta; Sinar Grafika.
- Salim HS. 2007. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta; Rajawali Pers.
- Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 1/7/1999 tentang Sistem Informasi Debitur.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 64/POJK.03/2020 tentang Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18/POJK.03/2017 tentang Pelaporan dan Permintaan Informasi Debitur melalui Sistem layanan Informasi Keuangan.
- Akur Nurasa. *Et.al.* 2020. *Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik : Kesiapan*.

- Pelaksanaan. Kelemahan Kendala dan Solusi (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kota Bandung)*. Hasil Penelitian. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- Desy Sukariyanti dan Daniel Djoko Tarliman. 2019. *“Perlindungan Hukum bagi Kreditor atas Kelalaian Kreditor melakukan Roya Jaminan Fidusia*. Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha. Volume 5 Nomor 2.
- Marwah. 2019. *Relaksasi Kredit Perbankan di Daerah Wisata yang Tertimpa Bencana Alam*. Jurnal Jurisprudentie. Volume 6 Nomor 1. UIN Alauddin.
- Nadia Imanda. 2020. *Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik*. Notaire. Vol. 3 No. 1. Universitas Airlangga.
- Tri Novidianto dan Tutiek Retnowati. 2018. *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor untuk Kredit yang Diambil alih (Take Over) dengan Pelunasan Jaminan yang Dikeluarkan tidak pada Hari yang Sama*. Jurnal Al’Adl Volume X Nomor 1.