

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP PENETAPAN
ROYA YANG TIDAK DISERTAI SURAT
KETERANGAN LUNAS
(STUDI PUTUSAN NOMOR 594/Pdt.P/2023/PN.
Jkt Tim).**

TESIS



Oleh :

Nama : Hasudungan Sinaga

NIM : 21302300223

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2025

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP PENETAPAN ROYA YANG
TIDAK DISERTAI SURAT KETERANGAN LUNAS
(STUDI PUTUSAN NOMOR 594/Pdt.P/2023/PN. Jkt Tim).**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh :

HASUDUNGAN SINAGA

NIM : 21302300223

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2025

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP PENETAPAN ROYA YANG
TIDAK DISERTAI SURAT KETERANGAN LUNAS
(STUDI PUTUSAN NOMOR 594/Pdt.P/2023/PN. Jkt Tim).**

TESIS

**Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan**

Oleh :

HASUDUNGAN SINAGA

NIM : 21302300223

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing Tanggal,


Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN: 0607077601

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 0620046701

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP PENETAPAN ROYA YANG
TIDAK DISERTAI SURAT KETERANGAN LUNAS
(STUDI PUTUSAN NOMOR 594/Pdt.P/2023/PN. Jkt Tim).**

TESIS

Oleh :

HASUDUNGAN SINAGA

NIM : 21302300223

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 10 Oktober 2025
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,

Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 0620046701

Anggota

Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN: 0607077601

Anggota

Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.

NIDK: 8954100020

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : HASUDUNGAN SINAGA

NIM : 21302300223

Program Studi : Kenotariatan

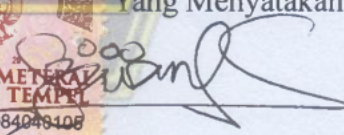
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP PENETAPAN ROYA YANG TIDAK DISERTAI SURAT KETERANGAN LUNAS (STUDI PUTUSAN NOMOR 594/Pdt.P/2023/PN. Jkt Tim).” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, Agustus 2025

Yang Menyatakan



10000
METERAI
TEMPEL
D95C4ANX084048408

HASUDUNGAN SINAGA

NIM : 21302300223

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : HASUDUNGAN SINAGA

NIM : 21302300223

Program Studi : Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi~~/Tesis/~~Disertasi~~* dengan judul :

IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP PENETAPAN ROYA YANG TIDAK DISERTAI SURAT KETERANGAN LUNAS (STUDI PUTUSAN NOMOR 594/Pdt.P/2023/PN. Jkt Tim).

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Agustus 2025



Yang Menyatakan

HASUDUNGAN SINAGA

NIM : 21302300223

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Tidak ada kesuksesan tanpa kerja keras. Tidak ada keberhasilan tanpa kebersamaan. Tidak ada kemudahan tanpa doa”

PERSEMBAHAN

Karya ini saya persembahkan kepada:

- ❖ Alm. Bapak dan Ibu sebagai tanda bukti dan cinta ku terhadap beliau.
- ❖ Almh. Isteri tercinta, Dra. Hotni PH Lumbantoruan.
- ❖ Segenap Keluarga terkasih yang tak henti memberi semangat.
- ❖ Rekan-rekan di Law Firm Hasudungan Sinaga & Partners dan LPBH “Konstruksi Indonesia, Jakarta.
- ❖ Tante terkasih Ibu Tenny Sinaga yang memberi semangat demi kemajuan.
- ❖ Para Dosen beserta Staf Admin jajaran Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung dan terkhusus Pimpinan dan Dosen serta Staf Admin Program Magister Kenotariatan.

Semoga karya ini dapat menjadi kebanggaan bagi kalian semua.

ABSTRAK

Hak tanggungan adalah suatu hak jaminan atas tanah atau bangunan yang diberikan kepada Kreditur sebagai jaminan atas hutang yang harus dibayar oleh Debitur. Dalam praktiknya, penghapusan hak tanggungan menjadi suatu permasalahan yang sering kali di hadapi. Salah satu cara untuk melakukan penghapusan hak tanggungan adalah melalui proses roya, permohonan penetapan roya akibat ketidakmampuan Kreditur memberikan surat keterangan lunas, yang merupakan salah satu kendala utama dalam proses pembebasan hak tanggungan atas objek jaminan. Tujuan yang diharapkan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis prosedur pelaksanaan penetapan roya terhadap penghapusan hak tanggungan, serta untuk mengetahui dan menganalisis implikasi yuridis penetapan roya yang tidak disertai Surat Keterangan Lunas. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai kendala-kendala, baik dari sisi hukum maupun administratif, yang mungkin ada. Selain itu, diharapkan pula dapat memberikan kontribusi pada pengembangan hukum hak tanggungan di Indonesia secara umum.

Metode penelitian yang digunakan adalah Yuridis Normatif dengan jenis pendekatan analisis kasus sebagai salah satu instrumennya dan metode pendekatan normatif yang berfokus pada analisis hukum secara normatif.

Ditemukan Penetapan Pengadilan yang memerintahkan Badan Pertanahan Nasional untuk menghapus roya adalah untuk memastikan pulihnya hak Debitur atas agunannya yang diserahkan kepada Kreditur, kendala-kendala yang dihadapi oleh Debitur dalam proses tersebut, serta memberikan rekomendasi untuk meningkatkan efektivitas penerapan kewenangan pengadilan guna memastikan kepastian hukum bagi Debitur yang telah melunasi utangnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun pengadilan memiliki kewenangan untuk menangani permohonan roya, keterlambatan proses hukum dan kendala administratif di Badan Pertanahan Nasional sering kali memperlambat pemberian kepastian hukum yang dibutuhkan oleh Debitur.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Permohonan Penetapan Roya, Surat Keterangan Lunas.

ABSTRACT

A mortgage right (hak tanggungan) constitutes a legal security interest over land or buildings granted to a creditor as collateral for a debt owed by a debtor. In practice, the discharge of a mortgage right often poses significant challenges. One mechanism for such discharge is through the roya process, namely a petition for judicial determination in cases where the creditor is unable to issue a debt repayment certificate. This inability frequently becomes a central obstacle in the release of mortgage rights over collateral. The expected objectives of this research are to identify and analyze the procedures for the implementation of roya determination in relation to the removal of security rights, as well as to examine and analyze the legal implications of roya determination conducted without an official statement of repayment. This research is expected to provide a clearer overview of the obstacles, both legal and administrative, that may arise. Furthermore, it is hoped to contribute to the development of the law regarding security rights in Indonesia in general.

This study adopts a normative juridical method, employing case-based analysis as a key instrument, and applies a normative legal approach focused on statutory and doctrinal interpretation.

The findings reveal that court rulings ordering the National Land Agency (Badan Pertanahan Nasional) to effect the roya serve to restore the debtor's proprietary rights over collateral previously pledged to the creditor. They also highlight the barriers encountered by debtors during the process and formulate recommendations to strengthen the effectiveness of judicial authority in safeguarding legal certainty for debtors who have settled their obligations. The research indicates that although the judiciary has the competence to handle roya petitions, procedural delays and administrative constraints within the National Land Agency frequently impede the timely fulfilment of legal certainty owed to debtors.

Keywords: Mortgage Right, Roya Petition, Certificate of Settlement.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat dan anugerah serta pertolongannya Penulis dapat mempersembahkan karya tulis ini yang berjudul “Implikasi Yuridis Terhadap Penetapan Roya Yang Tidak Disertai Surat Keterangan Lunas (Studi Putusan Nomor 594/Pdt.P/2023/PN. Jkt Tim)”. Dalam penyusunan penelitian ini, penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan, namun dengan tekad dan semangat yang tinggi, penulis dapat menyelesaikan semuanya. Dengan harapan bahwa tulisan ini memberikan wawasan dan menyampaikan ucapan terima kasih kepada pihak Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, yang telah memberi kesempatan pada Penulis untuk mengikuti pendidikan di Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Sebagai ungkapan rasa syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, perkenankan pula Penulis menyampaikan terima kasih atas dukungan, cinta, dorongan, bantuan lainnya yang diberikan kepada Penulis selama penulisan penelitian ini kepada :

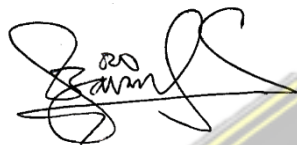
1. Bapak Prof. Dr. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum, sebagai Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H. M.H., Ketua Umum Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung (YBWSA).
3. Bapak Prof. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H., sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Bapak Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H. M.H., selaku Pembimbing Tesis yang senantiasa memberikan bimbingan, arahan dan petunjuk.
7. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang atas ilmu pengetahuan dan pengalaman yang diberikan selama masa perkuliahan.
8. Bapak dan Ibu penguji yang sudah memberikan banyak petunjuk, masukan dan arahan dalam penyusunan tesis.
9. Senat Perguruan Tinggi serta Pimpinan dan Civitas Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
10. Rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang khususnya angkatan 2023 yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.
11. Seluruh keluarga, anak-anak saya yang sudah mendukung dan memberi semangat selama perkuliahan sampai akhirnya bisa menyelesaikan tulisan ini.

12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, baik yang secara langsung maupun tidak langsung sudah memberikan bantuan dalam penyelesaian Tesis ini.

Penulis sudah berusaha sebaik mungkin untuk menyajikan karya ini dengan baik, namun penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan, karena itu penulis dengan suka cita dan rendah hati menerima kritik dan saran yang positif dan membangun.

Akhir kata, penulis berharap kiranya disertasi ini bermanfaat bagi semua pihak, terutama kepada mereka yang bergerak dalam dunia pendidikan dan semuanya ini dipersembahkan untuk hormat dan kemuliaan nama Tuhan Yang Maha Esa. Amin.

Jakarta, Agustus 2025



HASUDUNGAN SINAGA



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PENYATAAN PUBLIKASI.....	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Konseptual	11
F. Kerangka Teori	14
G. Metode Penelitian.....	28
1. Jenis Penelitian.....	28
2. Metode Pendekatan	30
3. Jenis dan Sumber Data	31
4. Metode Pengumpulan Data	34
5. Metode Analisis Data	36
H. Sistematika Penulisan	36
BAB II.....	38
KAJIAN PUSTAKA.....	38
A. Tinjauan Umum tentang Roya	38
B. Tinjauan Umum tentang Prosedur Pelaksanaan Roya	41
1. Dasar Hukum Penetapan Roya	46
2. Kewajiban Kreditur dalam Memberikan Surat Keterangan Lunas	50
3. Prosedur Permohonan Penetapan Roya	53
4. Kendala dalam Proses Penetapan Roya	58
C. Tinjauan Umum tentang Hutang	67
D. Tinjauan Hukum Islam tentang Hak dan Kewajiban Utang ...	70
BAB III.....	79
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	79
A. Prosedur Pelaksanaan Penetapan Roya terhadap Penghapusan Hak	
Tanggung 79	
B. Implikasi Yuridis terhadap Penetapan Roya yang Tidak Disertai	
Surat Keterangan Lunas	102
BAB IV	127

PENUTUP	127
A. Kesimpulan.....	127
B. Saran.....	128
DAFTAR PUSTAKA.....	129
Lampiran 1 : Putusan Pengadilan Nomor: 594/Pdt. P/2023/PN. Jkt. Tim	134
Lampiran 2 : Akta Roya.....	144



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pinjaman yang diberikan oleh lembaga keuangan, khususnya bank, pada praktiknya hampir selalu disertai dengan jaminan yang dapat berupa hak atas tanah maupun benda berharga lainnya. Keberadaan jaminan tersebut mempunyai arti yang sangat penting, tidak hanya bagi Debitur tetapi juga bagi Kreditur. Bagi Debitur, jaminan menjadi pintu masuk untuk memperoleh fasilitas kredit yang lebih luas, karena pihak bank akan merasa lebih yakin untuk menyalurkan dana ketika terdapat kepastian mengenai pengembalian modal. Sementara bagi Kreditur, jaminan memberikan rasa aman sekaligus kedudukan hukum yang lebih kuat, karena apabila Debitur lalai dalam memenuhi kewajibannya, Kreditur memiliki dasar hukum untuk mengeksekusi agunan yang telah disepakati. Perjanjian kredit dalam hal ini berposisi sebagai perjanjian pokok yang menjadi dasar lahirnya hubungan hukum antara Debitur dan Kreditur. Sebagai konsekuensinya, setiap perjanjian lain yang menyertainya, termasuk perjanjian pengikatan jaminan, tidak dapat dilepaskan dari perjanjian utama tersebut. Perjanjian pengikatan jaminan sesungguhnya berfungsi sebagai perjanjian aksesori, yang keberadaannya hanya bersifat pelengkap. Oleh karena itu, keberlakuan perjanjian jaminan sepenuhnya bergantung pada sah atau tidaknya perjanjian kredit sebagai perjanjian

pokok. Apabila perjanjian kredit berakhir karena lunas, batal, atau dihentikan oleh para pihak, maka secara otomatis perjanjian jaminan turut hapus. Dengan demikian, perjanjian jaminan tidak pernah berdiri sendiri, melainkan selalu “numpang” pada keberadaan perjanjian utama yang mendahuluinya.

Konstruksi hukum semacam ini memperlihatkan bahwa dalam hukum perbankan, asas aksesori merupakan prinsip yang melekat erat pada hubungan antara perjanjian kredit dengan perjanjian jaminan. Hal tersebut juga sejalan dengan doktrin hukum perikatan yang menempatkan perjanjian jaminan sebagai derivasi dari perjanjian pokok. Tanpa adanya perjanjian pokok yang sah, maka perjanjian jaminan kehilangan dasar eksistensinya. Relasi tersebut menegaskan bahwa kekuatan perjanjian jaminan tidak berdiri pada dirinya sendiri, melainkan bertumpu pada keberlakuan perjanjian kredit sebagai fondasi utama.

Istilah jaminan sendiri merupakan terjemahan dari kata *zekerheid* atau *causie*, yang intinya merujuk pada kemampuan Debitur untuk memenuhi kewajibannya atau melunasi hutangnya kepada Kreditur melalui penahanan benda tertentu yang memiliki nilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima oleh Debitur dari Krediturnya.¹

Menurut pandangan S. Mantayborbir dan Jauhari Imam, dengan adanya jaminan yang diberikan debitur kepada kreditur akan memberikan

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

motivasi bagi debitur untuk melunasi hutangnya dan akan memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak². Sebagai salah satu bentuk perlindungan bagi pihak kreditur, hak atas tanah tersebut didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai jaminan atas pembayaran utang. Proses hukum yang terkait dengan hak tanggungan ini dikenal dengan nama "roya" yaitu pembebasan hak tanggungan setelah kewajiban debitur dipenuhi, dan pihak kreditur memberikan Surat Keterangan Lunas (SKL).

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menjadi dasar pengaturan hukum jaminan kebendaan tersebut. Hak tanggungan sendiri memiliki prinsip *droit de suite* dan *droit de préférence*, yakni melekat pada objeknya dan memiliki kedudukan istimewa di antara kreditor lainnya. Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang selanjutnya disebut UUHT mengatur tentang roya Hak Tanggungan. Pasal tersebut menyatakan bahwa roya merupakan pencoretan hak tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya.³

Kenyataan di lapangan, kerap terjadi permasalahan ketika Debitur telah melunasi utangnya, tetapi Kreditur enggan memberikan surat keterangan lunas yang diperlukan untuk melakukan proses roya di Badan

² S. Mantayborbir dan Jauhari Imam, 2003, *Hukum Pengurusan Piutang Negara Indonesia*, Pustaka Bangsa, Jakarta.

³ Primistha Elsyanita Devi, 2021. "Tanggung Jawab Notaris dan Kekuatan Hukum Dalam Pembuatan Akta Konsen Roya", *Jurnal Akta*, Vol.1, No.2.

Pertanahan Nasional (BPN). Akibatnya? Debitur kesulitan untuk mendapatkan kembali hak atas tanah yang telah dijaminkan, yaitu sertifikat atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Masalah ini menjadi semakin rumit karena debitur harus menempuh jalur hukum untuk memperoleh penetapan royas melalui pengadilan. Permohonan penetapan royas adalah jalan terakhir/langkah hukum yang diambil oleh debitur ketika kreditur “bandel” tidak memberikan Surat Keterangan Lunas meskipun kewajiban pembayaran telah dilunasi. Masalah ini cukup sering terjadi dalam praktik, terutama di bidang perbankan dan lembaga keuangan lainnya. Tanpa adanya Surat Keterangan Lunas, debitur sering kali kesulitan membuktikan bahwa haknya atas harta yang dijaminkan telah selesai, yang pada akhirnya memengaruhi status hukum kepemilikan aset tersebut.

Notaris mempunyai kewenangan membuat akta-akta autentik termasuk royas sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tetapi tidak dapat dibuat aktanya dalam hal ini karena Kreditur tidak memberikan Surat Keterangan Lunas.

Royas itu sendiri merupakan suatu proses penghapusan hak tanggungan yang dilakukan secara sukarela oleh pihak kreditur, yang

didasarkan atas suatu perjanjian antara kreditur dan debitur. Dalam proses roya, biasanya dibutuhkan adanya pengesahan dari pihak pertanahan agar penghapusan hak tanggungan tersebut sah dan berlaku secara umum.

Sebagian ahli hukum berpendapat bahwa jika roya dilakukan tanpa surat keterangan lunas, maka penghapusan tersebut cacat hukum karena tidak ada dasar pembenar bahwa utang telah benar-benar dilunasi. Maria S.W. Sumardjono (2001) menegaskan bahwa dalam hukum pertanahan, asas kehati-hatian mutlak diperlukan untuk menjaga kepastian hukum dan menghindari sengketa⁴. Oleh karena itu, penghapusan hak tanggungan yang dilakukan tanpa dokumen autentik dari pihak kreditur rawan menimbulkan potensi wanprestasi, penyalahgunaan wewenang, bahkan dugaan pemalsuan. Namun, kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa tidak semua pihak memiliki akses atau keberdayaan untuk menghadapi ketidakadilan administratif. Proses hukum sering kali memakan waktu, biaya, dan tenaga yang tidak sedikit. Banyak pemilik tanah yang akhirnya pasrah atau terpaksa menggunakan jalur pengadilan demi menghapuskan hak tanggungan, meskipun mereka telah memenuhi kewajiban terhadap kreditur.

Fenomena ini menyiratkan adanya ketimpangan kekuasaan hukum antara debitur dan kreditur, yang sejatinya bertentangan dengan prinsip keadilan dalam hukum perdata Indonesia. Dalam praktik notariat dan pertanahan, peran kantor pertanahan, notaris, maupun pengadilan menjadi

⁴ Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, LKis, Yogyakarta.

sangat penting untuk mengisi celah hukum ini. Akan tetapi, ketiadaan regulasi teknis yang secara eksplisit mengatur konsekuensi royalti tanpa surat lunas menyisakan ruang interpretasi yang terlalu luas. Hal inilah yang kemudian menjadi sumber ketidakpastian hukum (*legal uncertainty*) yang seharusnya dihindari dalam sistem hukum modern. Di sisi lain, perkembangan hukum tidak bisa hanya bertumpu pada teks undang-undang semata, tetapi juga pada praktik yurisprudensi dan prinsip moral hukum. Jika secara faktual debitur telah melunasi kewajibannya dan tidak ada niat buruk, maka hukum seharusnya hadir untuk memberikan perlindungan, bukan menambah beban. Oleh karena itu, diperlukan tafsir hukum yang progresif dan berpihak pada rasa keadilan masyarakat. Satjipto Rahardjo (2009) menyatakan bahwa “hukum tidak boleh hanya menjadi alat kekuasaan, tetapi harus menjadi sarana keadilan sosial.” Dalam konteks ini, jika pelunasan telah dilakukan dan dapat dibuktikan, maka hukum tidak seharusnya mempersulit proses royalti hanya karena ketiadaan satu dokumen administratif.⁵

Fenomena ini juga harus dilihat dari perspektif efektivitas sistem hukum dan pelayanan publik. Jika setiap kasus sengketa royalti harus melalui proses peradilan hanya karena absennya satu dokumen administratif, maka sistem pelayanan pertanahan akan menjadi sangat lambat, tidak efisien, dan bertentangan dengan semangat reformasi birokrasi yang digaungkan oleh pemerintah. Menurut data dari Direktorat

⁵ Rahardjo, 2009, *Hukum Progresif: Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*, Kompas, Jakarta.

Jenderal Administrasi Hukum Umum (AHU) Kemenkumham, jumlah permohonan roya terus meningkat setiap tahun, namun tidak sedikit pula yang terhambat karena masalah teknis dan administratif (AHU, 2022)⁶. Ini menunjukkan bahwa hukum harus hadir dengan pendekatan yang lebih manusiawi dan adaptif terhadap realitas sosial.

Tidak adanya pengaturan eksplisit dalam peraturan pelaksana UUHT tentang prosedur roya melalui pengadilan, membuat hakim berada dalam posisi dilema. Mereka harus menafsirkan hukum berdasarkan asas keadilan, padahal objek yang mereka putuskan bersifat administratif dan berada di ranah eksekutif. Ini menjadi tantangan serius bagi harmonisasi antara kekuasaan kehakiman dan kewenangan pertanahan (Simanjuntak, 2020).⁷ Persoalan ini juga menuntut reformasi dari aspek kelembagaan. Kantor Pertanahan dan lembaga pembiayaan harus memperkuat sistem verifikasi digital serta mengatur tenggat waktu bagi kreditur untuk menerbitkan surat lunas pasca pelunasan. Tanpa mekanisme ini, rakyat kecil akan terus menghadapi hambatan dalam mengurus dokumen tanah mereka sendiri.

Melihat uraian latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk meneliti dan membahas lebih dalam tentang permasalahan ini dan menuangkannya dalam tesis dengan judul “IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP PENETAPAN ROYA YANG TIDAK DISERTAI SURAT KETERANGAN LUNAS (STUDI PUTUSAN NOMOR

⁶ Direktorat Jenderal AHU Kemenkumham, 2022, *Statistik Pelayanan Hak Tanggungan*.

⁷ Simanjuntak, 2020. Kewenangan Hakim dalam Menetapkan Roya: Studi Yuridis Kritis, *Jurnal Ilmu Hukum*, 12(3), 201–218.

594/Pdt.P/2023/PN. Jkt Tim)”. Kasus dalam penelitian tesis ini ditemukan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Penelitian ini mengambil studi kasus di Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk menganalisis bagaimana proses hukum permohonan penetapan royas dijalankan, serta apa saja kendala yang dihadapi oleh debitur yang terhambat oleh ketidakmampuan kreditur memberikan surat keterangan lunas. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan utamanya untuk menggali lebih dalam mengenai prosedur hukum yang ada, hambatan-hambatan yang kerap ditemui dalam praktik, dan mengkaji dampaknya terhadap hak debitur. Melalui analisis terhadap praktik permohonan penetapan royas di pengadilan tersebut, tesis ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana mekanisme permohonan ini diproses dan sejauh mana keputusan pengadilan dapat mengatasi ketidakadilan yang dirasakan oleh debitur, harapannya adalah agar keadilan dapat ditegakkan seadil-adilnya bagi semua pihak yang terlibat.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, rumusan masalah yang dapat diajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan penetapan royas terhadap penghapusan hak tanggungan?
2. Bagaimana implikasi yuridis terhadap Penetapan Royas yang Tidak Disertai Surat Keterangan Lunas (Studi Putusan Nomor 594/Pdt.P/2023/PN. Jkt Tim)?

Rumusan Penelitian ini dibuat untuk mengetahui dan menganalisis prosedur pelaksanaan penetapan roya terhadap penghapusan hak tanggungan dan implikasi yuridis penetapan roya yang tidak disertai Surat Keterangan Lunas sebagaimana dalam putusan penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 594/Pdt.P/2023/PN. Jkt Tim.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut maka tujuan yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis prosedur pelaksanaan penetapan roya terhadap penghapusan hak tanggungan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi yuridis penetapan roya yang tidak disertai Surat Keterangan Lunas.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai kendala-kendala, baik dari sisi hukum maupun administratif, yang mungkin ada. Selain itu, diharapkan pula dapat memberikan kontribusi pada pengembangan hukum hak tanggungan di Indonesia secara umum.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik dari sisi teoritis maupun praktis. Berikut adalah beberapa manfaat yang diantisipasi:

1. Manfaat Teoritis

- a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
- b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah.
- c. Penelitian ini berpotensi memberikan kontribusi terhadap pengembangan dalam bidang hukum pertanahan dan perbankan, khususnya terkait dengan hak-hak debitur serta mekanisme pelaksanaan penetapan roya dan implikasi yuridis penetapan roya yang tidak disertai Surat Keterangan Lunas.
- d. Penelitian ini diharapkan bisa menjadi kontribusi signifikan terhadap kajian hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah dan jaminan utang.

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini dapat memberikan wawasan berharga bagi para praktisi hukum, terutama yang berkecimpung menangani masalah perbankan dan kredit, mengenai cara-cara penyelesaian sengketa yang timbul akibat pemenuhan kewajiban oleh debitur.
- b. Penelitian ini dapat menjadi masukan konstruktif kepada pihak kreditur agar lebih responsif dalam menyelesaikan administrasi surat keterangan lunas setelah utang dilunasi oleh debitur.
- c. Memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

Melalui pemahaman yang lebih mendalam mengenai prosedur dan berbagai kendala yang mungkin muncul dalam permohonan penetapan

roya, diharapkan penelitian ini dapat menghasilkan rekomendasi yang bermanfaat untuk penyempurnaan praktik hukum yang ada di lapangan. Dengan demikian, proses hukum terkait roya dapat berjalan lebih lancar dan adil bagi semua pihak yang terlibat.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual memberikan gambaran umum mengenai bagaimana hubungan antar variabel yang ada dalam penelitian ini, yang menjelaskan secara sistematis dan logis tentang aspek-aspek yang akan dikaji serta cara variabel-variabel tersebut berinteraksi satu sama lain. Dalam penelitian ini, kerangka konseptual menyoroti hubungan antara permasalahan hukum terkait pemberian surat keterangan lunas oleh kreditur, proses penetapan roya di pengadilan, serta dampak yang dirasakan oleh debitur.

1. Implikasi Yuridis

Implikasi yuridis adalah konsekuensi atau akibat hukum yang timbul dari suatu peristiwa, tindakan, atau keputusan hukum, baik secara langsung maupun tidak langsung. Dalam konteks hukum perdata, implikasi yuridis dapat berupa sah atau tidak sahnya suatu tindakan hukum, timbulnya hak dan kewajiban para pihak, atau munculnya potensi sengketa. Menurut Sudikno Mertokusumo (2007), akibat hukum atau *rechtsgefolge* adalah “Konsekuensi yuridis yang melekat pada suatu peristiwa hukum (*rechtfeit*), baik karena ditentukan oleh undang-undang maupun lahir dari perjanjian para

pihak".⁸ Maka, implikasi yuridis tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga fungsional karena mempengaruhi validitas, keberlakuan, dan pelaksanaan suatu hak atau kewajiban dalam praktik hukum. Dalam konteks penetapan roya tanpa surat keterangan lunas, implikasi yuridis mengarah pada validitas dan legalitas penghapusan hak tanggungan tanpa bukti pelunasan utang, yang dapat menimbulkan sengketa antara kreditur dan debitur.

2. Penetapan.

Penetapan adalah suatu bentuk keputusan hukum atau tindakan hukum administratif yang bersifat deklaratif atau konstitutif, yang dikeluarkan oleh pejabat berwenang (seperti Kantor Pertanahan) berdasarkan permohonan atau laporan pihak yang berkepentingan. Menurut M. Yahya Harahap (2004), penetapan adalah "Keputusan pengadilan atau lembaga yang bersifat deklaratif atau konstitutif yang ditujukan untuk menetapkan suatu keadaan hukum tanpa adanya sengketa antara para pihak."⁹

Konteks hukum administrasi negara dan pertanahan menunjukkan bahwa penetapan memiliki keterkaitan erat dengan perubahan status hukum hak atas tanah. Penetapan roya dipahami sebagai tindakan hukum administratif yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan melalui pencatatan penghapusan hak tanggungan dari Buku Tanah dan Sertifikat Hak atas Tanah. Tindakan administratif

⁸ Mertokusumo, 2007, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.

⁹ Harahap, 2004, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.

ini hanya dapat dilaksanakan setelah adanya permohonan dari pihak yang berkepentingan, umumnya Debitur, dengan memenuhi syarat-syarat formal yang ditentukan, termasuk Surat Keterangan Lunas yang diterbitkan oleh Kreditur.

3. Roya.

Secara terminologis, roya berasal dari bahasa Belanda *royeren*, yang berarti menghapus, mencoret, atau membatalkan sesuatu dari daftar hukum. Dalam hukum pertanahan Indonesia, roya diartikan sebagai tindakan administratif berupa pencoretan catatan hak tanggungan dari buku tanah dan sertifikat hak atas tanah karena telah terpenuhinya kewajiban debitur kepada kreditur (pelunasan utang). Menurut Kamus Hukum Pertanahan (BPN, 2010) “Roya adalah proses penghapusan hak tanggungan atau catatan lain yang melekat pada suatu bidang tanah berdasarkan bukti tertulis bahwa kewajiban yang dijamin telah diselesaikan.”¹⁰

Roya merupakan bukti bahwa utang pokok dan kewajiban yang dijamin dengan hak tanggungan telah dilunasi, dan karena itu tidak ada lagi beban yang melekat pada obyek jaminan. Dasar hukum pelaksanaan roya diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2021 tentang Tata cara pelayanan roya online berbasis dokumen elektronik, dan

¹⁰ BPN, 2010, *Kamus Hukum Pertanahan*, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, hlm. 98.

Peraturan Menteri ATR/BPN No. 16 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pendaftaran Roya Elektronik dan Manual.

4. Surat Keterangan Roya.

Surat Keterangan Roya atau Surat Keterangan Lunas adalah dokumen resmi tertulis yang dikeluarkan oleh kreditur (bank atau lembaga pembiayaan) sebagai bukti bahwa seluruh kewajiban debitur yang dijamin dengan hak tanggungan telah dilunasi seluruhnya, dan karena itu kreditur melepaskan haknya atas jaminan berupa tanah atau bangunan. Surat ini menjadi syarat utama untuk mengajukan permohonan roya ke Kantor Pertanahan. Surat ini berfungsi sebagai dasar administratif dan yuridis dalam membuktikan bahwa utang yang dijamin hak tanggungan telah lunas, dan karenanya hak tanggungan dapat dihapuskan. Dengan demikian, Surat Keterangan Roya menjadi syarat formil sekaligus materil untuk pelaksanaan roya secara sah.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah landasan teoritis yang digunakan untuk memahami fenomena yang diteliti serta untuk membangun dasar pemikiran yang mendalam. Dalam konteks penelitian ini, kerangka teori digunakan untuk menjelaskan prinsip-prinsip hukum yang berkaitan dengan hak tanggungan, kewajiban kreditur, serta proses hukum yang berlaku dalam penetapan roya. Beberapa teori yang relevan untuk mendukung penelitian ini adalah:

1. Teori Perlindungan Hukum.

Teori perlindungan hukum memiliki relevansi yang signifikan dalam konteks permohonan penetapan royas, terutama terkait dengan hak debitur untuk mendapatkan pembebasan hak tanggungan setelah melunasi utangnya. Perlindungan hukum ini memastikan bahwa debitur tidak dirugikan oleh kreditur yang lalai dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya. Negara, melalui lembaga peradilan, memegang peranan penting dalam menyediakan jalan hukum bagi debitur untuk memperoleh hak-haknya.

Melalui permohonan penetapan royas, debitur dapat mengajukan permintaan kepada pengadilan untuk menghapuskan hak tanggungan atas objek yang dijaminan setelah kewajiban utang dilunasi, meskipun kreditur tidak memberikan surat keterangan lunas. Dengan kata lain, teori perlindungan hukum memastikan bahwa setiap individu, dalam hal ini debitur, memperoleh keadilan dan perlindungan terhadap hak kepemilikannya.

a. Pengertian Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai upaya untuk memberikan rasa aman kepada individu atau kelompok dalam melakukan aktivitas mereka tanpa perlu khawatir akan adanya pelanggaran hak. Dalam konteks hukum di Indonesia, perlindungan hukum bertujuan untuk memastikan bahwa hak-hak individu atau badan hukum dilindungi oleh sistem hukum yang

ada, dengan memberikan akses kepada pihak yang dirugikan untuk mendapatkan keadilan melalui jalur hukum yang sah.

Menurut Soerjono Soekanto (1986) dalam Teori Hukum dan Penegakan Hukum¹¹, menjelaskan perlindungan hukum adalah upaya untuk menjamin agar setiap orang yang mengalami kerugian akibat perbuatan melawan hukum dapat memperoleh keadilan. Dalam hal ini, negara hadir untuk memberikan mekanisme yang memungkinkan individu atau kelompok untuk mempertahankan hak-haknya di hadapan pengadilan atau lembaga yang berwenang.

b. Teori Perlindungan Hukum dalam Konteks Permohonan Penetapan Roya

Permohonan penetapan roya akibat kreditur yang tidak memberikan surat keterangan lunas, menempatkan teori perlindungan hukum menjadi sangat relevan, karena teori ini memberikan perlindungan kepada debitur yang telah melunasi utangnya namun terhambat dalam memperoleh hak penuh atas objek jaminannya. Teori ini berperan untuk menjelaskan bahwa debitur, sebagai pihak yang telah memenuhi kewajibannya, berhak untuk mendapatkan perlindungan dari sistem hukum guna memperoleh hak atas tanah atau properti yang telah dijaminkan.

c. Perlindungan Hukum bagi Debitur

¹¹ Soerjono Soekanto, 1986, *Teori Hukum dan Penegakan Hukum*, Rajawali Press, Jakarta.

Perjanjian utang-piutang yang melibatkan hak tanggungan, memberikan hak bagi debitur untuk memperoleh pembebasan hak tanggungan setelah pelunasan utang dilakukan. Namun, hak ini seringkali terhambat jika kreditur tidak memberikan surat keterangan lunas sebagai bukti bahwa utang telah dibayar lunas. Hal ini menunjukkan bahwa debitur, sebagai pihak yang telah memenuhi kewajibannya, justru dirugikan karena haknya tidak dihormati oleh kreditur. Perlindungan hukum dalam hal ini bertujuan untuk menjamin bahwa hak debitur untuk mendapatkan surat keterangan lunas dan mengajukan permohonan royas di pengadilan dihormati. Negara melalui lembaga peradilan hadir untuk melindungi debitur dari tindakan yang melawan hukum oleh kreditur. Menurut Mochtar Kusumaatmadja (2005)¹², hukum bertujuan untuk memberikan kepastian, keadilan, dan perlindungan bagi setiap orang tanpa membedakan kedudukan, status sosial, maupun latar belakang.

d. Perlindungan Hukum dalam Proses Penetapan Royas

Permohonan penetapan royas adalah salah satu bentuk perlindungan hukum bagi debitur yang berhak untuk mendapatkan pembebasan hak tanggungan. Dalam hal ini, pengadilan berperan sebagai lembaga yang memberikan perlindungan bagi debitur dengan mengeluarkan keputusan yang membebaskan hak

¹² Mochtar Kusumaatmadja, 2005, *Hukum dan Pembaharuan Hukum*, PT. Alumni, Bandung.

tanggungan atas objek yang dijaminkan setelah debitur melunasi utangnya.

Pasal 21 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur bahwa jika kreditur tidak memberikan surat keterangan lunas, debitur dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk menghapuskan hak tanggungan yang terdaftar di BPN (Badan Pertanahan Nasional). Ini merupakan bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada debitur untuk memastikan bahwa haknya atas objek yang dijaminkan tidak terganggu setelah utang dilunasi.

e. Teori Perlindungan Hukum dalam Hukum Perdata Indonesia

Menurut Subekti (1986) dalam *Hukum Perjanjian*¹³ menyatakan bahwa dalam hubungan perdata, setiap individu yang melaksanakan perjanjian atau kontrak berhak atas perlindungan hukum apabila terjadi pelanggaran terhadap hak-haknya. Dalam hal ini, jika kreditur tidak memberikan surat keterangan lunas setelah debitur melunasi utangnya, maka perlindungan hukum dapat diakses oleh debitur melalui pengadilan, yang dapat memutuskan agar hak tanggungan dihapuskan melalui penetapan roya.

Hukum Indonesia memberikan akses kepada debitur untuk menuntut pemenuhan kewajiban kreditur melalui proses peradilan

¹³ Subekti, 1986, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

jika kreditur tidak memenuhi kewajiban memberikan surat keterangan lunas. Asas keadilan yang terkandung dalam hukum perdata Indonesia mengharuskan bahwa pihak yang dirugikan, dalam hal ini debitur, harus diberi kesempatan untuk mendapatkan pembebasan hak tanggungan yang dijamin, setelah utang tersebut dilunasi.

f. Perlindungan Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Utang-Piutang

Perlindungan hukum bagi debitur dapat pula dilihat saat terjadi sengketa utang-piutang. Apabila terjadi ketidaksepakatan atau ketidakpastian hukum mengenai pelunasan utang, debitur memiliki hak untuk mengakses jalur hukum untuk memperoleh keputusan yang melindungi hak-haknya. Penyelesaian sengketa utang-piutang ini dapat dilakukan melalui mediasi, negosiasi, atau proses pengadilan.

Menurut Satjipto Rahardjo (2001) dalam bukunya Ilmu Hukum¹⁴, berpendapat bahwa penyelesaian sengketa melalui jalur hukum sebaiknya menjadi langkah terakhir yang harus ditempuh ketika upaya penyelesaian secara damai atau alternatif gagal. Dalam kondisi ini, debitur dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan negeri untuk mendapatkan penetapan royas, sebagai langkah terakhir untuk mendapatkan pembebasan hak tanggungan setelah utang dilunasi.

¹⁴ Satjipto Rahardjo, 2001, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

g. Perlindungan Hukum dalam Perspektif Hukum Internasional

Perlindungan hukum tidak hanya terbatas pada ranah hukum nasional, tetapi juga dapat dipahami melalui perspektif hukum internasional, khususnya mengenai hak asasi manusia dalam konteks akses terhadap keadilan. *Universal Declaration of Human Rights (UDHR)* Pasal 8 mengatur bahwa setiap orang berhak mendapatkan perlindungan hukum terhadap pelanggaran hak-haknya, termasuk hak milik dan hak untuk mendapatkan pemulihan jika hak tersebut dilanggar.

Hak debitur untuk mendapatkan surat keterangan lunas dan pembebasan hak tanggungan merupakan bagian dari hak milik yang dilindungi oleh hukum internasional, pemenuhan hak tersebut menuntut adanya mekanisme yang efektif. Oleh karena itu, negara melalui lembaga peradilan harus menyediakan jalur hukum yang adil dan transparan bagi debitur untuk memperoleh haknya.

2. Teori Kepastian Hukum.

Teori kepastian hukum memiliki peran yang sangat penting dalam memastikan bahwa debitur mendapatkan haknya untuk menghapuskan hak tanggungan setelah utangnya dilunasi. Kepastian hukum adalah penerapan hukum yang sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat bisa memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Kepastian hukum menjamin bahwa debitur tidak akan dirugikan

akibat ketidakmauan kreditur dalam memberikan surat keterangan lunas. Negara melalui sistem peradilan dan administrasi tanah berperan untuk memastikan bahwa hak debitur dapat dipulihkan dengan cara yang sah dan dapat diprediksi.

a. Pengertian Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu dari tiga tujuan utama hukum selain keadilan dan kemanfaatan. Kepastian hukum mengandung pengertian bahwa setiap individu, baik sebagai subjek hukum maupun objek hukum, dapat mendapatkan kepastian mengenai hak dan kewajibannya yang diatur dalam hukum yang berlaku. Kepastian hukum juga berarti bahwa aturan hukum harus diterapkan secara konsisten, transparan, dan dapat diprediksi, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan oleh ketidakjelasan atau ketidakpastian dalam sistem hukum. Dalam memahami kepastian hukum yang perlu dicermati bahwa nilai itu memiliki kedekatan yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan keikutsertaan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif.¹⁵

Teori kepastian hukum menurut Utrecht. Utrecht berpendapat bahwa teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh

¹⁵ Fernando M. Manullang, 2007, *Menggapai Hukum Berkeadilan Tinjauan Hukum Kodrat dan Antinomi Nilai*, Kompas, Jakarta.

dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa yang dapat dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim 1 (satu) dengan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.¹⁶

Menurut Prof. Mochtar Kusumaatmadja (2005) dalam *Hukum dan Pembaharuan Hukum*¹⁷, menyatakan bahwa kepastian hukum adalah kondisi di mana norma hukum harus dapat memberikan perlindungan yang tepat terhadap hak-hak individu, serta menciptakan stabilitas sosial dan kepercayaan terhadap sistem hukum. Kepastian hukum harus diwujudkan melalui proses hukum yang transparan dan dapat diprediksi.

b. Prinsip Kepastian Hukum dalam Hukum Indonesia

Kepastian hukum dalam hukum Indonesia merupakan salah satu bagian dari nilai-nilai dasar yang termaktub dalam Pembukaan UUD 1945. Salah satu prinsip dasar negara hukum adalah menjamin adanya kepastian hukum untuk seluruh warga negara tanpa diskriminasi. Oleh karena itu, negara harus dapat

¹⁶ Debora Tyas Wradiningsih, 2023, *Kepastian Hukum*, dikutip dari <https://www.scrib.com/document/362595114/tugas-teori-hukum-kepastian-hukum>, diakses 25 April 2023.

¹⁷ Mochtar Kusumaatmadja, 2005, *Hukum dan Pembaharuan Hukum*, PT. Alumni, Bandung.

menyediakan mekanisme hukum yang jelas dan adil bagi warganya untuk menuntut hak-haknya, serta memperoleh solusi hukum yang pasti dan dapat diterima.

Menurut Andi Hamzah (2006) sebagaimana dipaparkan dalam *Hukum Acara Perdata Indonesia*¹⁸, prinsip kepastian hukum di Indonesia mengharuskan pengadilan untuk memberikan putusan yang jelas dan terperinci agar para pihak dalam suatu sengketa dapat mengetahui apa yang menjadi hak dan kewajiban mereka setelah proses hukum selesai.

c. Kepastian Hukum dalam Konteks Permohonan Penetapan Roya

Permohonan penetapan roya yang muncul akibat kreditur tidak memberikan surat keterangan lunas, kepastian hukum sangat relevan karena debitur berhak untuk mendapatkan pembebasan hak tanggungan setelah utangnya dilunasi. Proses roya merupakan mekanisme hukum yang memberi kepastian bahwa hak tanggungan yang terdaftar pada objek jaminan harus dibebaskan setelah utang yang dijamin dilunasi. Namun, apabila kreditur tidak memberikan surat keterangan lunas, maka debitur terhambat untuk mendapatkan pembebasan hak tersebut.

Teori kepastian hukum menekankan bahwa debitur yang telah melunasi utangnya harus mendapatkan kepastian bahwa hak tanggungan atas objek yang dijamin akan dihapuskan,

¹⁸ Andi Hamzah, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

sehingga mereka dapat memiliki hak penuh atas objek tersebut. Jika kreditur tidak kunjung memberikan surat keterangan lunas, hal ini menciptakan ketidakpastian bagi debitur mengenai status hak tanggungan atas objek jaminan. Oleh karena itu, dalam situasi seperti ini, pengadilan harus memastikan bahwa debitur dapat memperoleh hak-haknya dengan cara yang sah dan dapat diprediksi melalui permohonan penetapan roya.

d. Kepastian Hukum dalam Proses Pengadilan

Proses permohonan penetapan roya di pengadilan negeri merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kepastian hukum dalam menyelesaikan perselisihan antara debitur dan kreditur. Saat kreditur tidak memenuhi kewajibannya untuk memberikan surat keterangan lunas, debitur berhak mengajukan permohonan penetapan roya ke pengadilan negeri. Pengadilan bertugas untuk memastikan apakah debitur telah menunaikan kewajibannya dan apakah hak tanggungan atas objek jaminan harus dihapuskan.

Menurut Salim HS (2007) dalam karyanya *Hukum Kontrak di Indonesia*¹⁹, menyatakan bahwa pengadilan berperan untuk memberikan keputusan yang pasti dan adil mengenai sengketa yang ada, termasuk dalam kasus-kasus yang melibatkan penghapusan hak tanggungan. Pengadilan harus memberikan

¹⁹ Salim HS, 2007, *Hukum Kontrak di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

putusan yang mengikat dan menciptakan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat, dalam hal ini debitur dan kreditur.

Penetapan pengadilan yang mengabulkan permohonan debitur untuk royas akan memberikan kepastian hukum mengenai status pembebasan hak tanggungan. Putusan semacam ini memastikan bahwa hak debitur terlindungi setelah kewajiban utang dilunasi, sekaligus mengembalikan fungsi hak tanggungan sebagai instrumen jaminan yang bersifat sementara. Sebaliknya, jika pengadilan menolak permohonan debitur, maka keputusan tersebut harus jelas dan menjabarkan alasan penolakan tersebut, sehingga debitur dapat mengetahui langkah hukum yang selanjutnya dapat ditempuh.

e. Kepastian Hukum dalam Perspektif Hukum Internasional

Kepastian hukum dalam konteks hukum internasional diakui sebagai salah satu hak dasar manusia, terutama dalam hal perlindungan terhadap hak-hak milik pribadi. *Universal Declaration of Human Rights (UDHR)* Pasal 17 menegaskan bahwa setiap orang berhak atas hak miliknya dan tidak dapat dirampas secara sewenang-wenang. Kepastian hukum terkait pemenuhan hak milik ini juga berlaku dalam sistem hukum di Indonesia.

Kepastian hukum dalam hal ini mengharuskan negara untuk memberikan jalan hukum yang jelas serta mudah diakses bagi

debitur untuk mendapatkan hak mereka atas tanah atau benda yang dijamin. Negara melalui pengadilan negeri harus menyediakan mekanisme hukum yang dapat memastikan bahwa hak debitur atas objek jaminannya dapat dipulihkan setelah kewajiban utang dilunasi, selaras dengan prinsip-prinsip hukum internasional tentang hak milik.

Studi kasus di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, menunjukkan bahwa ada beberapa kasus permohonan penetapan roya yang melibatkan kreditur yang tidak memberikan surat keterangan lunas, meskipun debitur telah melunasi utangnya. Proses hukum ini menunjukkan bagaimana teori pembebasan hak itu diterapkan di pengadilan sebagai upaya untuk memastikan bahwa hak tanggungan yang tidak sah tetap dapat dihapuskan setelah kewajiban utang terpenuhi.

Proses peradilan yang panjang sering kali berujung pada keberhasilan debitur dalam memperoleh surat penetapan roya, yang mengesahkan penghapusan hak tanggungan meskipun kreditur tidak memberikan surat keterangan lunas. Ini menggambarkan bagaimana teori pembebasan hak dapat digunakan untuk melindungi hak debitur yang telah melunasi utangnya namun terhalang oleh kreditur yang tidak kooperatif.

Keadilan dalam konteks hukum tidak hanya berfokus pada pemberian hak secara prosedural semata, tetapi juga memperhatikan

substansi yang mencerminkan prinsip keadilan sosial, hukum, dan moralitas di tengah masyarakat. Proses hukum dalam penyelesaian sengketa antara debitur dan kreditur, termasuk dalam permohonan penetapan royas, sejatinya harus mempertimbangkan baik hak-hak individu debitur yang telah memenuhi kewajibannya maupun kewajiban kreditur dalam memberikan surat keterangan lunas.

Berlandaskan pada teori-teori hukum yang telah dijelaskan di atas, konsep keadilan dalam kasus ini berhubungan erat dengan upaya pengadilan untuk mencapai solusi yang seimbang dan adil, memperhatikan hak kedua belah pihak, serta mengupayakan perbaikan jika terdapat ketidakadilan.

Kerangka konseptual dan kerangka teori dalam penelitian ini saling berhubungan erat. Kerangka konseptual memberikan gambaran utuh tentang hubungan antar variabel yang akan diuji dalam penelitian, misalnya kewajiban kreditur untuk memberikan surat keterangan lunas, prosedur penetapan royas, serta dampaknya terhadap debitur. Sementara itu, kerangka teori memberikan landasan teoritis yang lebih dalam untuk memahami sekaligus menganalisis proses-proses hukum yang terlibat di dalamnya, seperti teori kewajiban kontraktual yang menjelaskan hubungan antara kreditur dan debitur, teori hak tanggungan yang mendasari proses royas, dan teori penyelesaian sengketa yang menggambarkan peran pengadilan dalam menyelesaikan masalah ini.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan bagian yang terpenting dari suatu penelitian, sebab metode penelitian ini akan menjadi arah dan petunjuk bagi suatu penelitian.²⁰

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Normatif yang membahas karakteristik ilmu hukum, meliputi penelitian kepustakaan, asas-asas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi vertikal dan horizontal, perbandingan hukum serta sejarah hukum.²¹ Penelitian merupakan sarana ilmiah bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metode penelitian yang diterapkan harus selaras dengan disiplin ilmu pengetahuan yang menjadi induknya. Menurut Dr. Mukti Fajar ND pada prinsipnya penelitian hukum haruslah menggunakan logika dalam upaya membangun kebenaran. Kebenaran dari hasil penelitian yang didasarkan atas kebenaran logika akan menempatkan ilmu pengetahuan tersebut pada posisi yang terhormat. Menurut Sutrisno Hadi penelitian atau *research* adalah upaya sistematis untuk menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, upaya mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.²²

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan analisis kasus sebagai salah satu instrumennya. Penelitian

²⁰ Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta.

²¹ Soerjono Soekanto, 2018, *Penelitian Hukum Normatif*, Penerbit RajaGrafindo Persada, Jakarta.

²² Sutrisno Hadi, 2010, *Metodologi Research Jilid 1*, Penerbit ANDI, Yogyakarta.

hukum normatif merupakan jenis penelitian yang memfokuskan diri pada norma atau aturan hukum yang berlaku dalam masyarakat.²³ Penelitian ini bertujuan untuk menelaah, menginterpretasikan, dan mengkritisi norma hukum yang ada dengan merujuk pada aturan-aturan yang berlaku dalam sistem hukum tertentu. Penelitian ini pada dasarnya tidak langsung berhubungan dengan fakta atau peristiwa yang terjadi di lapangan, melainkan lebih pada aspek normatif yang terdapat dalam berbagai sumber hukum, seperti undang-undang, peraturan pemerintah, atau bahkan peraturan daerah. Dalam konteks penelitian hukum normatif, pendekatan yang digunakan dapat beragam, dan salah satunya adalah pendekatan analisis kasus. Menurut Peter Mahmud Marzuki (2017), pendekatan kasus (case approach) adalah cara untuk memahami penerapan norma hukum dalam suatu kasus konkret yang telah diputus oleh lembaga peradilan.²⁴ Pendekatan ini menekankan pada pemeriksaan mendalam dan analisis terhadap sebuah kasus tertentu yang telah disidangkan di pengadilan, yang dijadikan sebagai objek penelitian untuk mengeksplorasi penerapan norma hukum terhadap kasus tersebut. Dalam hal ini, penelitian akan mengamati bagaimana norma hukum diterapkan dalam praktik peradilan, serta bagaimana pengadilan menafsirkan dan mengimplementasikan hukum dalam keputusan-keputusan yang diambil.

²³ *Op.cit.*

²⁴ Marzuki, P. M, 2017, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.

Studi kasus ini akan difokuskan pada Implikasi Yuridis terhadap Penetapan Roya yang Tidak Disertai Surat Keterangan Lunas dalam kasus yang terjadi di Pengadilan Negeri Jakarta Timur (Putusan Nomor 594/Pdt.P/2023/PN. Jkt Tim). Kasus ini sangat relevan untuk dianalisis dalam konteks penelitian hukum normatif, mengingat kasus tersebut berkaitan erat dengan kewajiban kreditur dalam memberikan surat keterangan lunas kepada debitur yang telah menyelesaikan kewajiban utangnya.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan penelitian hukum merupakan cara atau teknik yang digunakan dalam kerangka menganalisis, memahami dan mengkaji fenomena hukum secara mendalam. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif sebagai metode utama. Pendekatan Normatif digunakan dalam mana berfokus pada analisis hukum secara normatif, yaitu dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, doktrin hukum dan putusan pengadilan untuk memahami prinsip-prinsip hukum dan norma hukum yang berlaku.

Menurut Peter Mahmud Marzuki, pendekatan normatif dalam penelitian hukum adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah hukum sebagai suatu sistem norma, yaitu norma-norma yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat yang harus ditaati.²⁵ Penelitian ini tidak menitikberatkan pada perilaku masyarakat atau

²⁵ *Ibid.*

data empiris, melainkan analisis sistematis terhadap sumber hukum tertulis.

Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk membangun argumen hukum secara logis dan kritis, berdasarkan struktur norma hukum positif yang berlaku dan logika interpretasi hukum yang digunakan oleh para hakim atau ahli hukum. Sebagai pelengkap, penelitian ini juga mengacu pada pendekatan analisis kasus (*case approach*). Pendekatan ini digunakan untuk memahami bagaimana norma hukum diterapkan secara nyata dalam putusan pengadilan. Dengan melihat putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), peneliti dapat mengevaluasi konsistensi antara teori hukum dengan praktik peradilan.

3. Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari studi kasus di Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang berkaitan dengan permohonan penetapan royalti akibat kreditur tidak memberikan Surat Keterangan Lunas. Sumber data dalam penelitian ini mencakup Data Sekunder.

Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan Pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang

sering disebut sebagai bahan hukum. Bahan hukum itu berupa berbagai literatur yang dikelompokkan ke dalam:²⁶

- a. Bahan hukum Primer, yaitu terdiri atas peraturan perundang-undangan, yurisprudensi atau putusan pengadilan (lebih-lebih bagi penelitian yang berupa studi kasus) dan perjanjian internasional (traktat), bahan hukum primer ini bersifat otoritatif, yang berarti ia memiliki otoritas. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan langsung dengan perjanjian kredit perbankan serta jaminan berupa hak tanggungan. Beberapa peraturan dimaksud antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, sebagai landasan konstitusional bagi setiap kegiatan hukum, termasuk yang menyangkut hak atas tanah dan kegiatan perbankan.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Buku III mengenai perikatan dan perjanjian, yang menjadi dasar hubungan hukum kontraktual antara debitur dan kreditur.
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), sebagai dasar hukum

²⁶ Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta.

agraria nasional, termasuk pengaturan mengenai hak-hak atas tanah.

- 4) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yang mengatur kegiatan usaha perbankan termasuk mekanisme pemberian kredit oleh bank kepada masyarakat.
- 5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang menjadi dasar hukum pengikatan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur mengenai pencatatan hak tanggungan, roya, dan perubahan status hukum hak atas tanah dalam administrasi pertanahan.
- 7) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, sebagai dasar hukum bagi kegiatan pinjam-meminjam berbasis syariah.
- 8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pendaftaran Roya Elektronik dan Manual, yang menjadi pedoman teknis pelaksanaan penghapusan hak tanggungan.

9) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Layanan Elektronik Hak Tanggungan (HT-el), yang mengatur tata cara layanan elektronik pendaftaran dan roya hak tanggungan.

10) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, terutama putusan-putusan yang berkaitan dengan pelaksanaan roya dan sengketa antara debitur dengan kreditur mengenai hak tanggungan.²⁷

- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan atau interpretasi terhadap bahan hukum primer, yang dapat berupa rancangan perundang-undangan, hasil penelitian, buku-buku teks, jurnal ilmiah, surat kabar (koran), pamflet, lefleaf, brosur, dan berita internet.
- c. Bahan Hukum Tersier, merupakan bahan hukum yang dapat berfungsi menjelaskan baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder.

4. Metode Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini akan berasal dari beberapa sumber utama. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, pengumpulan data dalam penelitian hukum normatif dilakukan melalui kegiatan telaah kepustakaan (library research)

²⁷ Lihat misalnya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 594/Pdt.P/2023/PN. Jkt Tim, dan putusan sejenis yang relevan dengan sengketa roya.

untuk memperoleh bahan hukum primer dan sekunder.²⁸ Adapun metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi dua teknik utama, yaitu:

- a. Studi Dokumentasi (*Case Document Study*) yaitu mengumpulkan dan menelaah dokumen resmi berupa salinan putusan pengadilan, khususnya Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Analisis putusan ini akan menjadi sumber utama (bahan hukum primer) dalam penelitian. Studi dokumentasi ini penting karena memberikan gambaran konkret penerapan norma hukum di tingkat yudisial. Menurut Peter Mahmud Marzuki (2017), penggunaan putusan pengadilan dalam penelitian hukum memungkinkan peneliti “melihat logika hukum, asas, dan interpretasi yang digunakan hakim dalam menyelesaikan kasus.”²⁹
- b. Studi Literatur: Selain studi kasus, data juga dikumpulkan melalui kajian literatur, yang mencakup membaca dan mengkaji buku-buku hukum, jurnal, dan peraturan perundang-undangan yang relevan dengan topik penelitian. Menurut Salim dan Nurbani (2013), studi literatur dalam penelitian hukum normatif merupakan teknik pengumpulan data yang penting untuk menggali teori, asas, dan norma hukum yang digunakan sebagai dasar analisis yuridis.³⁰ Literatur ini akan berfungsi sebagai bahan hukum sekunder dan

²⁸ *Op.cit.*

²⁹ *Op.cit.*

³⁰ Salim, H. S., & Nurbani, E. S, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajawali Pers, Jakarta.

tersier, yang memperkuat analisis terhadap kasus yang dikaji serta memberikan kerangka teori dan konseptual yang kuat dalam penelitian.

5. Metode Analisis Data

Data yang telah terkumpul akan dianalisis menggunakan pendekatan kualitatif, dengan mengacu pada teori hukum yang relevan dan praktik hukum di lapangan serta kendala yang dihadapi debitur dan kreditur dalam hal surat keterangan lunas. Analisis kualitatif adalah suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.³¹

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini disusun sedemikian rupa dengan harapan untuk memudahkan pembaca dalam memahami struktur dan alur pemikiran yang digunakan dalam penelitian. Setiap bab dan sub-bab dalam tesis ini dirancang untuk memberikan informasi secara sistematis dan menyeluruh mengenai Implikasi Yuridis terhadap Penetapan Roya yang Tidak Disertai Surat Keterangan Lunas (Studi Putusan Nomor 594/Pdt.P/2023/PN. Jkt Tim). Berikut adalah sistematika penulisan yang digunakan oleh penulis:

Bab I Pendahuluan

³¹ Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta.

Bab ini menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II Kajian Pustaka

Bab ini membahas tentang Tinjauan Umum tentang Roya, Tinjauan Umum tentang Prosedur Pelaksanaan Roya, Tinjauan Umum tentang Hutang, dan Tinjauan Hukum Islam tentang Hak dan Kewajiban Utang.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai hasil penelitian yang telah dilakukan berupa Prosedur Pelaksanaan Penetapan Roya terhadap Penghapusan Hak Tanggungan dan Implikasi Yuridis terhadap Penetapan Roya yang Tidak Disertai Surat Keterangan Lunas.

Bab IV Kesimpulan dan Saran

Bab ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan serta saran-saran yang diberikan berdasarkan temuan-temuan yang ditemukan selama penelitian. Simpulan akan merangkum temuan utama dari penelitian ini, sementara saran akan berfokus pada solusi atau rekomendasi untuk memperbaiki sistem hukum terkait penetapan roya.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Roya

Menurut Prof. Boedi Harsono, SH, Hak Tanggungan itu sendiri adalah sebuah penguasaan Hak Atas Tanah, yang memberikan kewenangan bagi para Kreditur untuk mengambil tindakan tertentu terkait tanah yang dijadikan agunan. Tetapi, bukan berarti Kreditur berhak menguasai secara fisik dan menggunakannya, melainkan untuk menjualnya jika Debitur gagal memenuhi kewajibannya (cidera janji) kemudian mengambil dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk pembayaran lunas utang Debitur kepadanya sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak.³² Jaminan itu dapat berupa suatu barang bergerak maupun tidak bergerak, yang terpenting barang tersebut mempunyai nilai ekonomis, tentu saja setelah Debitur melunasi seluruh kewajibannya maka objek barang yang menjadi jaminan akan dikembalikan kepada Debitur.³³

Hak Tanggungan merupakan salah satu jenis jaminan di samping hipotek, gadai, dan fidusia. Hak jaminan dimaksud untuk menjamin utang seorang Debitur yang memberikan hak utama kepada seorang Kreditur tertentu, yaitu pemegang hak jaminan itu, untuk didahulukan dibandingkan

³² Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia*, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan, Djambatan, Jakarta.

³³ Lisa Anggraeni, Yunanto, dan Novira Maharani Sukma, 2020, "Tinjauan Pelaksanaan Roya Partial", *Jurnal Akta*, Vol.13, No.2.

Kreditur-Kreditur lain apabila cidera janji.³⁴ Sedangkan Roya merupakan istilah yang kerap digunakan dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia.

Roya dalam sistem hukum pertanahan Indonesia adalah konsep pencoretan atau penghapusan hak tanggungan dari Buku Tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah. Pada praktiknya, roya diartikan sebagai tindak administratif yang menegaskan berakhirnya beban utang pada suatu objek tanah setelah debitur melunasi seluruh kewajibannya kepada kreditur. Secara etimologis, kata roya berasal dari bahasa Belanda *royeren* yang berarti mencoret, menghapus, atau membatalkan suatu catatan hukum. Istilah roya dalam hukum pertanahan mengacu pada pembebasan hak tanggungan yang tercatat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah Debitur memenuhi kewajibannya dalam perjanjian kredit. J. Satrio menjelaskan bahwa roya adalah penghapusan catatan beban.³⁵ Sedangkan dalam penjelasan Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa roya disamakan dengan pencoretan pencatatan. Roya sama dengan pencoretan atas Hak Tanggungan, hal tersebut juga dikemukakan oleh Kashadi apabila hak tanggungan hapus, maka perlu dilakukan roya (pencoretan) terhadap beban hak tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya, sebab jika tidak, maka masyarakat umum tidak akan mengetahui adanya penghapusan hak

³⁴ Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan (Asas-Asas Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Perbankan)*, Alumni, Bandung.

³⁵ J. Satrio, Hukum Jaminan, 2002, *Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

tanggungan tersebut, sehingga akan terdapat kesulitan saat akan mengalihkan atau membebani kembali tanah tersebut.³⁶

Umumnya, proses ini dilakukan setelah Debitur melunasi utangnya kepada Kreditur, dan Kreditur diharapkan memberikan Surat Keterangan Lunas (SKL) yang menjadi syarat untuk melakukan pembebasan hak tanggungan di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Secara sederhana, roya bisa diartikan sebagai proses untuk mencabut atau menghapuskan hak tanggungan yang terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah utang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut lunas. Proses ini dilakukan agar objek yang menjadi jaminan, misalnya tanah atau bangunan, kembali sepenuhnya menjadi milik Debitur tanpa terikat lagi dengan kewajiban utang yang sebelumnya. Dengan demikian, objek tanah atau bangunan yang sebelumnya dijadikan jaminan kembali menjadi sepenuhnya milik debitur, dan status hukum kepemilikannya kembali bersih tanpa beban.

Menurut pandangan akademisi, roya bukan hanya prosedur administratif, tetapi juga memiliki makna yuridis yang lebih dalam. Menurut Harsono (1999)³⁷, roya adalah bagian integral dari sistem hukum pertanahan yang memberikan kepastian hukum kepada debitur sekaligus melindungi hak milik yang telah dibebaskan dari beban utang. Tanpa pelaksanaan roya, hak atas tanah tetap dianggap terbebani meskipun secara faktual debitur sudah melunasi kewajibannya. Hal ini dapat menimbulkan

³⁶ Kashadi, 2010, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, BP Undip, Semarang.

³⁷ Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta.

ketidakpastian dan berpotensi menimbulkan sengketa baru. Hal ini menunjukkan bahwa roya menjadi instrumen penting dalam menjamin kepastian hak milik bagi debitur.

Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, setelah pelunasan utang, Debitur berhak untuk meminta penghapusan hak tanggungan dari catatan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Namun, dalam kenyataannya, sering kali Debitur menghadapi kendala karena Kreditur tidak segera memberikan surat keterangan lunas, meskipun utang telah dilunasi. Inilah yang menyebabkan timbulnya permohonan penetapan roya di pengadilan.

Penetapan roya adalah permohonan yang diajukan oleh Debitur kepada pengadilan untuk menetapkan bahwa kewajiban utang yang dijamin dengan hak tanggungan telah dilunasi, meskipun Kreditur tidak memberikan Surat Keterangan Lunas. Penetapan roya ini penting agar hak tanggungan yang ada di atas properti Debitur dapat dicabut dan properti tersebut bisa dipindahkan kepemilikannya.

B. Tinjauan Umum tentang Prosedur Pelaksanaan Roya

Roya adalah proses hukum yang berperan penting dalam jaminan kredit di Indonesia, khususnya ketika hak atas tanah dijadikan agunan oleh debitur kepada kreditur. Prosedur pelaksanaan roya menjadi krusial, mengingat kepastian hukum, perlindungan hak debitur, dan kelancaran pelayanan publik sangat bergantung kepada transparansi dan efektivitas proses ini. Secara sederhana, roya adalah penghapusan atau pencoretan

catatan hak tanggungan pada objek tanah atau bangunan setelah debitur melunasi utang pada kreditur. Proses ini dilakukan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai otoritas atas pendaftaran tanah di Indonesia. Tanpa royalti, hak kepemilikan debitur atas tanah tetap “terbebani”—meskipun sebenarnya sudah lunas—sehingga menghambat transaksi, kepemilikan penuh, atau pemanfaatan tanah secara legal dan ekonomis.

Pelunasan utang oleh Debitur menimbulkan konsekuensi bagi Kreditur untuk segera memberikan surat keterangan lunas. Bagaimana prosesnya? Mari kita lihat beberapa langkahnya sebagai berikut:

1. Pemberian Konfirmasi Pelunasan

Pertama, setelah menerima pembayaran penuh atau sesuai dengan ketentuan perjanjian, Kreditur harus melakukan konfirmasi kepada Debitur mengenai pelunasan utang. Pemberian konfirmasi ini dapat dilakukan melalui surat atau dokumen lainnya yang menyatakan bahwa utang Debitur telah dilunasi.

2. Pembuatan Surat Keterangan Lunas

Kreditur kemudian memastikan bahwa pembayaran telah diterima dan utang telah dilunasi sepenuhnya, Kreditur selanjutnya akan menyusun Surat Keterangan Lunas. Surat keterangan lunas adalah dokumen resmi yang berisi keterangan bahwa utang yang dijamin dengan hak tanggungan telah selesai dibayar sepenuhnya oleh Debitur. Surat ini harus mencantumkan beberapa informasi penting, seperti:

- a. Nama lengkap Debitur dan Kreditur;
- b. Nomor kontrak atau perjanjian kredit;
- c. Tanggal pembayaran terakhir yang dilakukan Debitur (tanggal pelunasan);
- d. Nominal utang yang telah dilunasi;
- e. Deskripsi objek jaminan fidusia yang dibebaskan dari beban utang.

Kreditur memiliki kewajiban untuk membuat surat ini dalam bentuk yang sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

3. Penyampaian Surat Keterangan Lunas kepada Debitur

Surat Keterangan Lunas telah dibuat, Kreditur kemudian harus menandatangani dan memberikan salinan kepada Debitur. Surat keterangan lunas ini menjadi bukti formal bahwa utang telah dilunasi dan objek jaminan dapat dibebaskan. Pemberian surat keterangan lunas harus dikirimkan dalam bentuk resmi, bisa melalui pos, kurir, atau secara langsung kepada Debitur. Jika surat dikirim melalui pos atau kurir, penting untuk memastikan bukti penerimaan dari Debitur agar dapat digunakan sebagai alat bukti jika diperlukan di kemudian hari.

4. Pengajuan Permohonan Roya oleh Debitur

Debitur yang telah menerima Surat Keterangan Lunas, dapat mengajukan permohonan penghapusan hak tanggungan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Badan Pertanahan Nasional, sebagai

lembaga yang bertanggung jawab dalam pengelolaan dan pendaftaran hak atas tanah, memainkan peran kunci dalam proses pembebasan beban jaminan terhadap hak atas tanah yang sudah dilunasi oleh Debitur. Surat keterangan lunas menjadi salah satu dokumen penting yang diperlukan dalam permohonan royalti untuk memastikan bahwa hak tanggungan yang terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat dibebaskan. Prosedur pengajuan permohonan royalti di Badan Pertanahan Nasional (BPN) baru bisa dimulai setelah Debitur melunasi seluruh kewajiban utangnya kepada Kreditur, dan Kreditur telah memberikan surat keterangan lunas. Prosedur ini akan melibatkan beberapa tahapan.

Sebelum mengajukan permohonan royalti, Debitur harus memastikan bahwa semua persyaratan administratif telah lengkap termasuk diantaranya bukti pembayaran utang dan surat keterangan lunas dari Kreditur. Setelah memastikan bahwa semua dokumen lengkap, Debitur dapat melanjutkan untuk mengajukan permohonan royalti ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan mengisi formulir permohonan royalti yang disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jika dokumen yang diajukan oleh Debitur lengkap dan valid, Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan mengeluarkan keputusan untuk menghapuskan hak tanggungan atas objek tanah tersebut. Proses ini termasuk dalam langkah administratif yang dilakukan di Sistem Pendaftaran Tanah. Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan

mencatatkan penghapusan hak tanggungan pada Buku Tanah yang terkait dengan objek jaminan. Setelah hak tanggungan dihapus, Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan menerbitkan sertifikat baru yang menyatakan bahwa objek tanah telah bebas dari beban utang dan hak tanggungan. Sertifikat ini menjadi bukti sah bahwa Debitur telah memperoleh kembali hak penuh atas objek tanah yang sebelumnya dibebani utang.

Bagaimana jika ada kendala yang tak bisa diselesaikan lewat proses administrasi di Badan Pertanahan Nasional? Jika terjadi hambatan yang tidak dapat diselesaikan melalui proses administrasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN), Debitur dapat mengajukan permohonan penetapan roya kepada pengadilan. Pengadilan akan menilai apakah utang telah dilunasi dan apakah Debitur berhak mendapatkan pembebasan hak atas objek jaminan. Secara umum, Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang memiliki wewenang untuk melakukan penghapusan hak tanggungan atas tanah yang menjadi objek jaminan fidusia. Pengadilan hanya akan terlibat jika terjadi sengketa antara pihak-pihak terkait yang tidak dapat diselesaikan melalui administrasi, seperti diantaranya keterlambatan pemberian Surat Keterangan Lunas atau, katakanlah, Kreditur tidak memberikan Surat Keterangan Lunas meskipun utang telah dilunasi. Jika pengadilan menetapkan utang telah lunas, keluarlah penetapan

pengadilan yang menjadi dasar administratif bagi BPN untuk melakukan pencoretan roya.

1. Dasar Hukum Penetapan Roya

Beberapa peraturan perundang-undangan di Indonesia mengatur mengenai landasan hukum hak tanggungan dan prosedur yang terkait dengan penetapan roya. Undang-Undang tentang Hak Tanggungan merupakan dasar hukum utama yang mengatur hak tanggungan di Indonesia. Berikut adalah dasar hukum yang relevan terkait hak tanggungan dan prosedur penetapan roya:

- a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda Tidak Bergerak.

Undang-undang ini adalah dasar hukum utama yang mengatur mengenai hak tanggungan di Indonesia. Undang-undang ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap pemilik tanah atau barang bergerak yang dijadikan jaminan utang kepada pihak Kreditor. Pasal 19 ayat (2) menyebutkan bahwa setelah utang yang dijaminkan dengan hak tanggungan dilunasi, Debitur berhak untuk meminta penghapusan hak tanggungan tersebut melalui proses roya. Hal ini bertujuan agar membebaskan objek jaminan dari hak tanggungan yang membebani setelah kewajiban pembayaran utang selesai.

Pasal 21 ayat (2) undang-undang ini juga menjelaskan bahwa jika Kreditur tidak memberikan Surat Keterangan Lunas (SKL), Debitur dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri untuk melakukan penetapan roya. Pengadilan memiliki kewenangan untuk menetapkan bahwa hak tanggungan tersebut harus dihapuskan dari catatan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) jika Debitur telah melunasi utangnya.

- b. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur tentang Prosedur Pendaftaran dan Penghapusan Hak Tanggungan Atas Objek Tanah.

Peraturan Pemerintah ini memberikan petunjuk teknis mengenai prosedur pendaftaran tanah, termasuk penghapusan hak tanggungan atau roya. Dalam pasal-pasal yang mengatur tentang penghapusan hak tanggungan, disebutkan bahwa permohonan roya harus diajukan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah utang yang dijamin dengan hak tanggungan dilunasi. Namun, jika Kreditur tidak memberikan surat keterangan lunas, Debitur dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan.

- c. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Tata Cara Pendaftaran Hak Tanggungan.

Peraturan ini mengatur lebih lanjut tentang prosedur teknis mengenai penghapusan hak tanggungan yang ada pada objek tanah atau bangunan. Dalam peraturan ini dijelaskan bahwa Debitur yang telah melunasi utang berhak untuk mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menghapuskan hak tanggungan dari catatan. Proses ini dapat berjalan dengan lancar jika Kreditur memberikan Surat Keterangan Lunas, namun apabila Kreditur menolak atau tidak memberikan surat tersebut, Debitur bisa meminta bantuan pengadilan untuk memperoleh penetapan roya.

- d. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pendaftaran Hak Tanggungan.

Peraturan ini memberikan petunjuk teknis lebih lanjut tentang cara-cara yang harus dilakukan dalam proses pendaftaran hak tanggungan, termasuk prosedur pendaftaran, penghapusan, dan penetapan roya. Dalam peraturan ini dijelaskan secara rinci mengenai pengajuan hak tanggungan harus dilakukan di kantor pertanahan dan memerlukan

dokumen yang sah seperti perjanjian utang-piutang yang sah dan telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, serta proses permohonan untuk penghapusan hak tanggungan.

e. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memang tidak secara langsung mengatur tentang royas, namun terdapat beberapa pasal yang mengatur tentang perjanjian utang-piutang dan tanggung jawab Kreditur serta Debitur dalam perjanjian tersebut. KUHPerdata memberikan dasar hukum mengenai perjanjian yang mengikat antara Debitur dan Kreditur, termasuk kewajiban Kreditur untuk memberikan surat keterangan lunas setelah utang dibayar. Jika tidak ada surat tersebut, maka Debitur berhak untuk mengajukan permohonan penetapan royas ke pengadilan.

f. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) selain berfokus pada pengawasan sektor keuangan, juga memiliki peran dalam mengawasi lembaga-lembaga keuangan yang memberikan kredit dengan jaminan hak tanggungan. Dalam hal ini, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dapat memberikan petunjuk kepada Kreditur untuk memenuhi kewajiban administrasi

mereka, termasuk memberikan surat keterangan lunas kepada Debitur setelah utang dilunasi.

2. Kewajiban Kreditur dalam Memberikan Surat Keterangan

Lunas

Perjanjian utang-piutang yang menggunakan jaminan, seperti jaminan fidusia atau hipotek, kewajiban Kreditur untuk memberikan Surat Keterangan Lunas merupakan bagian yang tak terpisahkan dari hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam hubungan hukum tersebut. Surat Keterangan Lunas (SKL) adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Kreditur, biasanya bank atau lembaga pembiayaan, untuk menyatakan bahwa utang yang dijamin dengan perjanjian kredit atau jaminan tanggungan telah dilunasi sepenuhnya oleh Debitur sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama, dan dengan demikian menghapuskan hak tanggungan yang melekat pada objek jaminan. Dokumen ini menjadi alat bukti formil bahwa perjanjian kredit telah selesai. Dalam konteks roya, Surat Keterangan Lunas ini menjadi salah satu syarat utama untuk melakukan proses roya di Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang menghapuskan hak tanggungan yang terdaftar pada objek jaminan.

Kreditur berkewajiban untuk memberikan Surat Keterangan Lunas kepada Debitur setelah seluruh kewajiban utang dilunasi. Surat ini membuktikan berakhirnya hak tanggungan yang terkait

dengan utang tersebut telah berakhir. Secara normatif, Surat Keterangan Lunas bukan sekadar formalitas, melainkan jaminan yuridis bahwa kreditur telah melepas hak kebendaannya atas tanah yang dijamin. Artinya, Surat Keterangan Lunas adalah bentuk pengakuan sepihak dari kreditur bahwa hubungan hukum perikatan utang-piutang telah berakhir. Pemberian surat ini memiliki implikasi hukum yang sangat penting, terutama dalam memastikan bahwa Debitur dapat memperoleh kembali hak penuh atas objek jaminannya, seperti tanah atau benda bergerak. Jika Kreditur tidak memenuhi kewajiban ini, maka Debitur berhak mengajukan permohonan penetapan royong kepada pengadilan untuk mengakhiri status hak tanggungan.

Fatmawati (2019)³⁸ menyatakan bahwa Surat Keterangan Lunas berperan sebagai jembatan legal antara perjanjian kredit yang sudah berakhir dan status hukum tanah yang akan dipulihkan. Tanpa dokumen ini, debitur seakan masih berada dalam “bayang-bayang” utang, meskipun secara faktual sudah membayar penuh.

Menurut hukum perdata, Surat Keterangan Lunas berhubungan erat dengan asas *pacta sunt servanda* yang termuat dalam Pasal 1338 KUH Perdata, yakni bahwa setiap perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Apabila debitur

³⁸ Fatmawati, 2019, *Analisis Praktik Pemberian Surat Keterangan Lunas Dalam Jaminan Fidusia*, Pustaka Refleksi, Jakarta.

telah memenuhi prestasinya (melunasi utang), maka kreditur berkewajiban mengeluarkan Surat Keterangan Lunas sebagai wujud prestasi balik (Subekti, 2004).³⁹ Dalam doktrin hukum perikatan, Surat Keterangan Lunas dipandang sebagai konsekuensi logis dari pelunasan utang. Menurut Sjahdeini (1999)⁴⁰, setelah debitur melaksanakan kewajibannya, kreditur tidak memiliki alasan yuridis untuk menahan hak atau dokumen terkait objek jaminan. Hal ini sejalan dengan asas itikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata) yang mewajibkan para pihak melaksanakan perjanjian dengan kejujuran. Satjipto Rahardjo (2009)⁴¹ melalui teori hukum progresif menyatakan bahwa hukum tidak boleh menjadi penghalang bagi pihak yang sudah beritikad baik. Dalam konteks ini, ketika debitur telah melunasi utang, maka hukum seharusnya hadir untuk melindungi haknya meskipun secara administratif Surat Keterangan Lunas belum diberikan.

Kewajiban Kreditur untuk memberikan Surat Keterangan Lunas memiliki dasar hukum yang jelas, terutama dalam konteks perjanjian kredit yang melibatkan jaminan hak tanggungan. Surat ini tidak hanya berfungsi sebagai bukti bahwa kewajiban utang telah dipenuhi, tetapi juga memberikan hak kepada Debitur untuk

³⁹ Subekti, 2004, *Hukum Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

⁴⁰ Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan: Asas-Asas Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Perbankan*, Alumni, Bandung.

⁴¹ Rahardjo, 2009, *Hukum Progresif: Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*, Kompas, Jakarta.

mengajukan permohonan penghapusan hak tanggungan yang telah dicatatkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jika Kreditur tidak memberikan surat tersebut, Debitur bisa mengalami kesulitan dalam mendapatkan kembali hak penuh atas objek yang dijaminkan.

Kewajiban ini sejalan dengan prinsip keseimbangan dalam hukum kontrak. Jika kreditur menolak memberikan Surat Keterangan Lunas, berarti ia melakukan pelanggaran asas keadilan kontraktual. Kondisi ini merugikan debitur karena meskipun kewajiban finansial telah dipenuhi, hak atas tanah belum sepenuhnya kembali secara administratif. Kewajiban Kreditur untuk memberikan surat keterangan lunas diatur oleh berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian kredit dan hak tanggungan. Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, jika Kreditur tidak memberikan surat keterangan lunas setelah utang dilunasi, Debitur berhak mengajukan permohonan ke pengadilan untuk mendapatkan penetapan roya.

3. Prosedur Permohonan Penetapan Roya

Hukum acara perdata Indonesia membedakan secara tegas antara penetapan dengan putusan. Putusan biasanya dijatuhkan dalam sengketa (*contentiosa*), sedangkan penetapan (*beschikking*) diberikan dalam perkara permohonan (*voluntair*). Menurut Yahya

Harahap (2004)⁴², penetapan adalah produk pengadilan yang bersifat deklaratif atau konstitutif untuk menetapkan suatu keadaan hukum, tanpa adanya perselisihan antara para pihak. Dalam konteks roya, penetapan pengadilan muncul sebagai alternatif hukum ketika prosedur administratif tidak dapat ditempuh karena kreditur menolak memberikan Surat Keterangan Lunas (SKL). Dengan kata lain, pengadilan bertindak untuk menutup kekosongan hukum agar debitur tidak kehilangan haknya meskipun dokumen administratif tidak tersedia.

Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), meskipun tidak secara eksplisit mengatur tentang roya melalui pengadilan, Pasal 22 UUHT membuka peluang bagi pengadilan untuk memberikan penetapan roya apabila terdapat alasan hukum yang cukup. Selain itu, Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menegaskan bahwa pengadilan berwenang untuk menerima, memeriksa, dan mengadili setiap perkara yang diajukan, termasuk permohonan yang menyangkut hak-hak perdata warga negara. Hal ini menunjukkan bahwa penetapan roya melalui pengadilan merupakan bentuk perluasan kewenangan hakim untuk memberikan perlindungan hukum. Seperti dikatakan oleh Manan (2004)⁴³, setiap tindakan pejabat publik, termasuk hakim, harus didasarkan pada prinsip legalitas,

⁴² Harahap, 2004, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.

⁴³ Manan, 2004, *Hukum Positif Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta.

namun juga perlu memperhatikan asas keadilan substantif ketika aturan tertulis belum mengatur secara rinci.

Penetapan roya pada dasarnya adalah suatu proses hukum yang dilakukan untuk menghapuskan hak tanggungan yang tercatat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah utang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut dibayar lunas sepenuhnya oleh Debitur. Prosedur permohonan penetapan roya ini diperlukan manakala Kreditur tidak kunjung memberi Surat Keterangan Lunas (SKL), meskipun Debitur telah memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian utang. Proses ini dilakukan di Pengadilan Negeri untuk mendapatkan putusan yang mengesahkan pembebasan hak tanggungan pada objek yang dijamin, yang biasanya berupa tanah atau bangunan. Dengan penetapan pengadilan, debitur dapat mengajukan permohonan roya ke BPN, karena pengadilan memberikan “pengganti” dari SKL yang seharusnya dikeluarkan oleh kreditur. Prosedur ini penting agar Debitur dapat memperoleh kembali hak penuh atas jaminan yang telah dibebani dengan hak tanggungan. Tanpa adanya proses ini, hak atas tanah atau properti yang dijamin masih tetap terikat dengan kewajiban yang sudah lunas.

Prosedur penetapan roya di pengadilan dilakukan melalui langkah-langkah hukum yang jelas dan terstruktur. Langkah-langkah ini bertujuan untuk memastikan bahwa hak tanggungan

yang sudah tidak berlaku lagi akibat pelunasan utang dapat dihapuskan dengan kekuatan hukum yang sah. Prosedur penetapan roya di pengadilan dimulai ketika Debitur mengajukan permohonan kepada pengadilan negeri tempat hak tanggungan tersebut terdaftar setelah Kreditur tidak memberikan Surat Keterangan Lunas. Permohonan ini biasanya diajukan dengan melampirkan dokumen yang membuktikan bahwa utang telah dilunasi, seperti bukti kuitansi pembayaran, salinan perjanjian kredit yang mencakup ketentuan mengenai hak tanggungan yang dibebankan pada objek jaminan, serta bukti pendukung lainnya.

Pengadilan akan memeriksa dan memproses permohonan ini berdasarkan bukti-bukti yang diajukan, termasuk bukti pelunasan utang dan ketidakhadiran Surat Keterangan Lunas dari Kreditur. Setelah melalui proses persidangan, semua bukti diperiksa dan keterangan saksi didengar, maka pengadilan akan mengeluarkan keputusan yang menetapkan bahwa hak tanggungan dapat dibebaskan. Jika pengadilan memutuskan untuk mengabulkan permohonan Debitur, maka hak tanggungan tersebut akan dicabut dari catatan Badan Pertanahan Nasional (BPN), kantor pertanahan akan melakukan tindakan administratif berdasarkan putusan pengadilan dan Debitur akan memperoleh hak penuh atas objek yang dijamin. Penghapusan hak tanggungan ini akan dicatat dalam buku tanah dan sertifikat tanah

yang bersangkutan akan diperbarui untuk mencerminkan bahwa hak tanggungan telah dibebaskan.

Praktiknya, permohonan penetapan roya sering diajukan oleh debitur ke Pengadilan Negeri di wilayah tanah berada. Hakim akan menilai bukti-bukti seperti perjanjian kredit, bukti pembayaran, dan pernyataan dari debitur. Jika terbukti utang telah dilunasi, pengadilan biasanya mengabulkan permohonan tersebut dengan mengeluarkan penetapan. Namun, kendala muncul karena tidak adanya pedoman baku. Beberapa hakim menafsirkan secara ketat dan hanya mengabulkan jika ada bukti pelunasan yang jelas, sementara hakim lain menggunakan pendekatan progresif dengan menekankan perlindungan hak debitur. Perbedaan tafsir ini menciptakan ketidakseragaman praktik (Simanjuntak, 2020). Selain itu, terdapat risiko hukum pasca-penetapan. Kreditur dapat mengajukan gugatan perdata baru jika merasa dirugikan. Kondisi ini menimbulkan potensi sengketa lanjutan, meski penetapan telah dikeluarkan. Oleh karena itu, peran hakim sangat penting dalam memastikan bahwa penetapan roya didasarkan pada bukti yang kuat agar tidak menimbulkan persoalan baru.

Penetapan roya oleh pengadilan dapat dipandang sebagai implementasi teori perlindungan hukum dan teori hukum progresif. Menurut Satjipto Rahardjo (2009), hukum harus menjadi sarana keadilan sosial dan tidak boleh membiarkan

seseorang kehilangan haknya karena hambatan administratif. Dengan demikian, meskipun UUHT tidak merinci mekanisme roya melalui pengadilan, hakim memiliki ruang diskresi untuk melindungi hak debitur. Dari perspektif kepastian hukum, penetapan pengadilan memberi kejelasan status hukum tanah yang sebelumnya masih “terikat”. Menurut Gella (2024)⁴⁴, penetapan roya memberikan kepastian bahwa bukti lunas tetap dapat digantikan dengan instrumen yudisial, sehingga pemilik tanah tidak lagi berada dalam situasi abu-abu secara hukum. Dengan demikian, penetapan roya oleh pengadilan merupakan instrumen yuridis yang lahir dari kebutuhan praktik, yang mengisi kekosongan norma dalam UUHT. Kehadirannya sekaligus menegaskan peran pengadilan sebagai penjaga keadilan substantif dan kepastian hukum.

4. Kendala dalam Proses Penetapan Roya

Terdapat prosedur administratif dalam dunia perbankan dan pertanahan yang mengatur pencatatan hak tanggungan atau roya. Dalam praktik perbankan dan layanan kredit di Indonesia, Debitur kerap dihadapkan pada tantangan ketika harus mengurus pencoretan hak tanggungan (roya) setelah utang lunas. Idealnya, proses roya berlangsung lancar dan mulus dengan diterbitkannya Surat Keterangan Lunas (SKL) oleh Kreditur. Namun, realitas di

⁴⁴ Gella, 2024. Kepastian Hukum Atas Bukti Roya Yang Hilang. *The Juris*, 8(1), 134–140. <https://ejournal.stih-awanglong.ac.id/index.php/juris/article/view/1227/738>.

lapangan sering berkata lain—tidak sedikit debitur mengalami tarik-ulur administratif dan hukum akibat Surat Keterangan Lunas yang tidak diberikan meskipun kewajiban utang mereka telah dilunasi.

Kasus yang diajukan oleh Tenny Sinaga di Pengadilan Negeri Jakarta Timur menunjukkan berbagai kendala administratif yang dihadapi oleh Debitur dalam rangka memperoleh penghapusan roya atas kredit yang sudah lunas. Kendala-kendala ini tidak hanya mencakup aspek administratif tetapi juga aspek hukum dan sistem perbankan yang lebih luas. Beberapa kendala yang sering dihadapi Debitur dalam memperoleh Surat Keterangan Lunas antara lain:

- a. Kreditur yang tidak kooperatif dalam memberikan surat keterangan lunas meskipun utang sudah dilunasi.

Salah satu kendala utama dalam proses penetapan roya adalah ketidakkooperatifan Kreditur dalam memberikan surat keterangan lunas. Kreditur yang tidak segera memberikan surat ini meskipun Debitur telah melunasi utangnya dapat memperlambat seluruh proses pembebasan hak tanggungan. Beberapa alasan Kreditur tidak memberikan surat keterangan lunas antara lain:

- 1) Kehilangan Data dan Arsip di Pihak Kreditur. Salah satu kendala utama yang dihadapi oleh Pemohon

adalah kehilangan arsip dan data pinjaman setelah terjadinya merger dari Bank Dagang Negara (BDN) menjadi Bank Mandiri. Bank Mandiri, sebagai penerus Bank Dagang Negara (BDN), tidak dapat menemukan data terkait pinjaman yang telah dilunasi pada tahun 1994. Ketika Pemohon berusaha mengajukan permohonan untuk penghapusan royalti, pihak bank menginformasikan bahwa data arsip sudah tidak ada lagi, sehingga pihak bank tidak dapat mengeluarkan Surat Keterangan Lunas (SKL) yang diperlukan untuk menghapus royalti. Kehilangan data seperti ini sering kali terjadi akibat proses merger antar bank yang menyebabkan pencatatan dan dokumentasi menjadi terbengkalai. Kondisi ini menyandera posisi Debitur yang sebenarnya sudah melunasi kewajibannya, namun secara hukum tetap dianggap masih terikat hak tanggungan karena absennya dokumen formal tersebut.

- 2) Prosedur internal yang lambat. Kreditur mungkin menghadapi kendala internal dalam proses administrasi yang memperlambat penerbitan surat keterangan lunas.

- 3) Ketidaktegasan pihak Kreditur. Beberapa Kreditur enggan memberikan Surat Keterangan Lunas karena alasan administratif atau bisnis, seperti keterlambatan pencatatan pembayaran atau masalah sistem.

Kondisi ini menyebabkan Debitur harus mengajukan permohonan penetapan roya melalui pengadilan, yang seharusnya tidak perlu jika Kreditur memenuhi kewajibannya.

- b. Kendala Administratif di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Prosedur di Badan Pertanahan Nasional (BPN) sendiri juga dapat menimbulkan kendala administratif yang memperlambat proses. Meskipun Pemohon telah membawa sertifikat asli dan bukti pelunasan, proses perpanjangan masa berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) terhambat karena roya yang belum dicoret. Badan

Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Timur menginstruksikan Pemohon untuk mengajukan permohonan perintah pencoretan roya ke Pengadilan Negeri, sebuah langkah yang seharusnya tidak diperlukan apabila bank dapat memberikan Surat Keterangan Lunas sesuai prosedur yang berlaku. Selain itu, beberapa kendala

administratif lainnya di Badan Pertanahan Nasional (BPN) antara lain meliputi:

- 1) Pencatatan hak tanggungan yang rumit: Proses pencatatan hak tanggungan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) memerlukan verifikasi dan administrasi yang teliti. Ketidaksesuaian data atau masalah teknis dalam pencatatan dapat menyebabkan keterlambatan penghapusan hak tanggungan.
- 2) Tumpang tindih dokumen: Terkadang dokumen yang diajukan oleh Debitur untuk permohonan roya tidak sepenuhnya cocok dengan data yang ada di Badan Pertanahan Nasional (BPN), seperti perbedaan nomor sertifikat atau data pemilik tanah yang belum diperbarui.
- 3) Prosedur yang tidak transparan: Beberapa Debitur mengeluhkan ketidakjelasan prosedur di Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang menyebabkan mereka kesulitan untuk melacak perkembangan permohonan roya mereka. Ini menyebabkan kebingungan dan rasa frustrasi bagi Debitur.

c. Proses Pengadilan yang Lama dan Rumit.

Permohonan penetapan roya melalui pengadilan merupakan solusi bagi Debitur yang kesulitan mendapatkan Surat Keterangan Lunas dari Kreditur. Namun, proses ini sering kali memakan waktu yang lama dan melibatkan prosedur yang rumit. Keadaan ini memperkuat beban psikis debitur yang merasa dipersulit meskipun telah menyelesaikan kewajiban hukumnya, di sinilah debitur sering merasa ditinggal sendiri dalam mengurus hak yang secara hukum sudah selayaknya diperoleh. Beberapa faktor yang menyebabkan proses pengadilan menjadi lambat adalah:

- 1) Antrian perkara yang panjang: Pengadilan Negeri yang menangani perkara-perkara lain yang lebih mendesak dapat mengakibatkan keterlambatan dalam proses permohonan roya.
- 2) Prosedur hukum yang kompleks: Permohonan roya melibatkan beberapa tahapan yang memerlukan bukti-bukti yang cukup dan pemeriksaan yang mendalam oleh hakim. Hal ini dapat memperlambat proses keputusan.
- 3) Kesalahan administratif: Ketidaklengkapan dokumen atau kesalahan dalam pengisian formulir permohonan dapat menunda proses, karena hakim

atau pengadilan perlu meminta tambahan dokumen atau penjelasan lebih lanjut.

- 4) **Beban Biaya Hukum dan Administrasi:** Selain lelah secara mental, beban finansial bertambah akibat biaya administrasi, transportasi, pengurusan dokumen, dan honor pihak ketiga. Dalam kasus ini, Pemohon diwajibkan membayar biaya perkara yang sebesar Rp161.500. Biaya ini meliputi biaya pendaftaran, proses, dan administrasi lainnya yang terkait dengan permohonan pengadilan. Beban biaya ini menjadi kendala tambahan, mengingat Pemohon adalah seorang warga negara biasa yang bukan merupakan pelaku usaha besar atau korporasi dengan kemampuan finansial tinggi. Bagi banyak Debitur lainnya yang menghadapi masalah serupa, biaya yang dibebankan bisa menjadi halangan untuk menuntut hak-haknya, terutama bagi mereka yang sudah terbebani oleh utang yang telah dilunasi.

d. **Ketidaktahuan Debitur tentang Prosedur Roya**

Salah satu kendala besar dalam proses permohonan penetapan roya adalah kurangnya pemahaman Debitur tentang prosedur dan hak-hak mereka. Banyak Debitur yang tidak mengetahui bahwa mereka dapat mengajukan

permohonan penetapan roya ke pengadilan apabila Kreditur tidak memberikan surat keterangan lunas.

e. Ketidakpastian Hukum

Ketidakpastian hukum juga menjadi salah satu kendala yang dihadapi Debitur. Meskipun undang-undang dan peraturan terkait hak tanggungan memberikan landasan hukum yang jelas, namun implementasi di lapangan sering kali terganggu oleh masalah administratif dan ketidaksesuaian antara ketentuan hukum dengan praktik yang ada. Pemohon harus melalui berbagai prosedur dan menunggu bertahun-tahun untuk memastikan penghapusan roya, meskipun kewajiban yang dijamin sudah dilunasi.

f. Konflik Kepentingan antara Debitur dan Kreditur

Sering kali, terdapat ketegangan antara Debitur dan Kreditur yang membuat proses permohonan penetapan roya semakin rumit. Ketika Kreditur tidak bersedia memberikan surat keterangan lunas, konflik ini sering berakar dari perbedaan interpretasi mengenai pelunasan utang, atau dari masalah internal di lembaga Kreditur yang belum diselesaikan. Hal ini dapat memperburuk keadaan, dan Debitur harus melalui proses hukum yang panjang

untuk menyelesaikan masalah ini. Beberapa penyebabnya meliputi:

- 1) Perbedaan dalam penilaian pelunasan utang:
Kreditur dan Debitur mungkin tidak sepakat mengenai apakah kewajiban utang telah dilunasi dengan benar.
- 2) Keterlambatan atau kesalahan administratif:
Kreditur mungkin merasa bahwa proses pelunasan utang belum selesai secara administratif, padahal Debitur sudah memenuhi kewajibannya.

Kendala-kendala di atas menunjukkan adanya kesenjangan antara teori hukum dan praktik lapangan. Secara normatif, royas adalah hak debitur setelah melunasi kewajibannya. Namun, dalam praktiknya, hak ini tidak selalu mudah diwujudkan. Dari perspektif yuridis, hal ini dapat menimbulkan pelanggaran terhadap prinsip kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945. Sedangkan dari sisi praktis, keterlambatan royas menghambat mobilitas ekonomi masyarakat, misalnya dalam hal pengajuan kredit baru atau transaksi jual beli tanah. Oleh karena itu, diperlukan reformasi administratif, penegakan norma hukum yang lebih tegas, serta edukasi masyarakat agar penetapan royas dapat berjalan lebih efektif, cepat, dan adil.

C. Tinjauan Umum tentang Hutang

Di tengah kehidupan sehari-hari, hutang adalah fenomena yang sangat akrab bagi masyarakat—baik dalam skala pribadi, usaha, maupun institusi finansial. Secara sederhana, hutang merupakan kewajiban seseorang atau entitas untuk membayar sejumlah uang atau menyerahkan barang/jasa kepada pihak lain, yang muncul akibat adanya transaksi pinjam-meminjam. Dalam konteks hukum dan ekonomi, hutang difungsikan sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan mendesak ketika dana sendiri belum mencukupi, atau sebagai modal untuk mengembangkan usaha dan investasi produktif. Hutang sendiri dapat berasal dari berbagai sumber: perorangan, lembaga keuangan seperti bank, perusahaan, atau institusi negara. Di balik kemudahan yang diberikan oleh hutang, terdapat tanggung jawab moral dan legal untuk mengembalikannya sesuai dengan perjanjian atau kontrak yang telah disepakati kedua belah pihak.

Praktiknya, hutang tidak hanya dipandang dari sisi ekonomi, tetapi juga memiliki fungsi sosial yang cukup besar. Hutang memungkinkan pemerataan akses ke sumber daya dan modal, membuka peluang bagi keluarga yang sedang berjuang, pengusaha pemula, maupun pemerintah yang membutuhkan dana tambahan untuk pembangunan. Hutang menjadi alat bantu agar setiap individu atau kelompok bisa meningkatkan taraf hidupnya, membangun usaha, atau memenuhi kebutuhan dasar secara lebih terjangkau. Namun demikian, hutang juga menuntut adanya disiplin dan tanggung jawab. Ketepatan dalam pelunasan hutang merupakan faktor

penting yang menjaga hubungan baik antara kreditur (pemberi pinjaman) dan debitur (peminjam). Jika terjadi wanprestasi, atau kegagalan membayar hutang, maka timbul risiko hukum dan sosial, yang dapat mencoreng reputasi pihak debitur dan memicu sanksi tertentu sesuai kontrak maupun undang-undang yang berlaku.

Dipandang dari segi hukum perdata, hutang adalah perikatan yang muncul dari perjanjian utang-piutang antara debitur dan kreditur. Hutang berfungsi sebagai sarana pemenuhan kebutuhan finansial melalui penyediaan dana yang akan dikembalikan dalam kurun waktu tertentu dan biasanya disertai jaminan berupa barang berharga. Menurut KUHPerdata, setiap pihak dalam perjanjian, khususnya perjanjian kredit, berkewajiban menjalankan prestasi yang telah disepakati. Hak tanggungan digunakan sebagai pengamanan agar kreditur memiliki hak istimewa dalam eksekusi jika debitur gagal memenuhi kewajiban.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1754 mendefinisikan hutang sebagai: "Pinjaman uang atau barang yang diberikan oleh kreditur kepada debitur dengan kewajiban pengembalian sesuai waktu dan syarat tertentu." Dalam praktik perjanjian kredit, terdapat asas *pacta sunt servanda* (setiap perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak sehingga harus dipenuhi secara tulus dan tidak boleh diingkari).

Dokumen pendukung seperti akad kredit, bukti pembayaran angsuran, dan surat perjanjian menjadi syarat vital dalam praktik

perbankan dan kredit modern agar hak-hak kreditur terlindungi dan kepentingan debitur tetap terjamin. Jika hutang tersebut menggunakan agunan (jaminan), proses pelunasan hutang harus disertai dengan pencoretan (roya) atas beban di Buku Tanah atau sertifikat aset yang dijadikan jaminan—sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 4 tahun 1996 dan peraturan pelaksana lainnya.

Hutang, selain aspek legal dan ekonomi, juga berdimensi moral dan psikologis. Dalam banyak budaya dan ajaran agama, hutang dipandang sebagai amanah yang harus dipenuhi. Di ranah Islam misalnya, QS. Al-Baqarah ayat 282 mewajibkan pencatatan utang dan pelunasan tepat waktu, bahkan menyatakan "ruh seorang mukmin tergantung pada utangnya hingga utang itu dilunasi" (HR. Tirmidzi). Hal ini memperlihatkan bahwa hutang bukan sekadar angka dalam neraca keuangan, tapi juga menyangkut integritas, rasa tanggung jawab, dan keadilan antar manusia. Kegagalan melunasi hutang dapat menyebabkan tekanan mental—rasa cemas, malu, bahkan konflik sosial. Sebaliknya, pelunasan hutang dapat menghadirkan kebebasan, rasa lega, serta meningkatkan keharmonisan relasi sosial maupun bisnis.

Debitur yang telah menyelesaikan pelunasan hutang berhak mendapatkan pemulihan hak atas benda yang dijaminkan, yang direalisasikan melalui roya. Hambatan dalam pelaksanaan hak dan kewajiban utang sering timbul akibat kelalaian administratif, misalnya kehilangan dokumen, merger perbankan, atau ketidaktegasan kreditur

dalam memberikan Surat Keterangan Lunas. Fenomena ini berpengaruh pada kepastian hukum dan efisiensi pelayanan publik di bidang pertanahan dan perbankan.

Secara singkat, hutang adalah suatu kewajiban yang memiliki dimensi ekonomi, hukum, sosial, dan moral. Keberadaan hutang mendukung pertumbuhan dan pemerataan, tetapi juga menuntut kewaspadaan, keadilan, serta etika dalam pelaksanaannya. Sistem hukum di Indonesia, dalam hal ini KUHPerdara dan UU Hak Tanggungan, mengatur hak dan kewajiban kedua pihak secara tegas, memastikan penyelesaian yang adil jika terjadi sengketa, serta mengedepankan perlindungan hukum baik bagi debitur maupun kreditur. Selalu diingat, bahwa pemenuhan kewajiban hutang, baik kecil maupun besar, adalah bentuk tanggung jawab dan fondasi kepercayaan di masyarakat.

D. Tinjauan Hukum Islam tentang Hak dan Kewajiban Utang

Pandangan dalam ajaran Islam, utang (*dayn*) merupakan salah satu bentuk muamalah, yaitu hubungan sosial-ekonomi antarindividu yang diatur oleh syariat, yang diakui dan dibolehkan, namun dipandang sebagai beban moral yang harus segera ditunaikan. Utang bukanlah sesuatu yang ringan, ia merupakan amanah yang kelak akan dimintai pertanggungjawaban, baik di dunia maupun di akhirat. Al-Qur'an memberikan perhatian khusus pada masalah utang, bahkan ayat terpanjang dalam al-Qur'an (QS. Al-Baqarah [2]: 282) membahas tentang pencatatan

utang piutang. Ini menunjukkan betapa pentingnya masalah keuangan dan administrasi dalam kehidupan manusia. Berikut adalah bunyi ayat tersebut:

يَا بَا وَالْعَدْلُ كَاتِبٌ بَيْنَكُمْ وَلِيَكُنْ فَاكْتُبُوهُ مُسَمًّى آجَلٍ إِلَىٰ بَدَيْنٍ تَدَايَنْتُمْ إِذَا أَمُنُوا الَّذِينَ يُهَيَّأُ
فَإِنْ شَيْءٌ مِنْهُ يَنْحَسْ وَلَا رَبَّهَ اللَّهُ وَلِيَتَّقِ الْحَقُّ عَلَيْهِ الَّذِي وَلِيَمْلِكِ فَلْيَكْتُبِ اللَّهُ عِلْمَهُ كَمَا يَكْتُبُ أَنْ كَاتِبٌ
وَاسْتَشْهَدُوا بِالْعَدْلِ وَلِيَهُ فَلْيَمْلِكِ هُوَ يُمِلُّ أَنْ يَسْتَطِيعَ لَا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ سَفِيهًا الْحَقُّ عَلَيْهِ الَّذِي كَانَ
تَضِلَّ أَنْ الشُّهَدَاءِ مِنْ تَرْضَوْنَ مِمَّنْ وَامْرَأَتَيْنِ فَرجُلٍ رَجُلَيْنِ يَكُونَا لَمْ نَفَا رَجَالِكُمْ مِنْ شَهِيدَيْنِ
بِيرَاكٍ أَوْ صَغِيرًا تَكْتُبُوهُ أَنْ تَسْمُوا وَلَا دُعَا مَا إِذَا الشُّهَدَاءُ يَابَ وَلَا الْأُخْرَىٰ إِحْدَهُمَا فَتَذَكَّرَ إِحْدَهُمَا
تُذِيرُونَهَا حَاصِرَةً تَجَارَةً تَكُونُ أَنْ إِلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا وَأَذْنَىٰ لِلشَّهَادَةِ وَأَقْوَمُ اللَّهُ عِنْدَ أَقْسَطُ ذَلِكَمْ آجِلُهُ إِلَىٰ
فَإِنَّهُ تَفْعَلُوا وَإِنْ هُ شَهِيدٌ وَلَا كَاتِبٌ يُضَارُّ وَلَا بَايَعْتُمْ إِذَا وَأَشْهَدُوا تَكْتُبُونَهَا إِلَّا جُنَاحٌ عَلَيْكُمْ فَلَيْسَ بَيْنَكُمْ
عَلِيمٌ شَيْءٍ بِكُلِّ وَاللَّهُ اللَّهُ وَيَعْلَمُكُمْ اللَّهُ وَاتَّقُوا بِكُمْ فَسُوقٌ

Yâ ayyuhalladzîna âmanû idzâ tadâyantum bidainin ilâ ajalim musamman faktubûh, walyaktub bainakum kâtibum bil-'adli wa lâ ya'ba kâtibun ay yaktuba kamâ 'allamahullâhu falyaktub, walyumlililladzî 'alaihil-ḥaqqu walyattaqillâha rabbahû wa lâ yabkhas min-hu syai'â, fa ing kânalladzî 'alaihil-ḥaqqu safihan au dla'ifan au lâ yastathî'u ay yumilla huwa falyumlil waliyyuhû bil-'adl, wastasy-hidû syahîdaini mir rijâlikum, fa il lam yakûnâ rajulaini fa rajuluw wamra'atâni mim man tardlauna minasy-syuhadâ'i an tadrilla ihdâhumâ fa tudzakkira ihdâhumal-ukhrâ, wa lâ ya'basy-syuhadâ'u idzâ mâ du'û, wa lâ tas'amû an taktubûhu shaghîran au kabîran ilâ ajalih, dzâlikum aqsathu 'indallâhi wa aqwamu lisy-syahâdati wa adnâ allâ tartâbû illâ an takûna tijâratan ḥadliratan tudîrûnahâ bainakum fa laisa 'alaikum junâhun allâ taktubûhâ, wa asy-hidû idzâ tabâya'tum wa lâ yudlârra kâtibuw wa lâ syahîd, wa in taf'alû fa innahû fusûqum bikum, wattaqullâh, wa yu'allimukumullâh, wallâhu bikulli syai'in 'alîm.

Artinya: "Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah pencatat menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajar-kan kepadanya. Hendaklah dia mencatat(-nya) dan orang yang berutang itu mendiktekan(-nya). Hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangnya sedikit pun. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya, lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Mintalah kesaksian dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika

tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada) sehingga jika salah seorang (saksi perempuan) lupa, yang lain mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Janganlah kamu bosan mencatatnya sampai batas waktunya, baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu pada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perniagaan tunai yang kamu jalankan di antara kamu. Maka, tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak mencatatnya. Ambillah saksi apabila kamu berjual beli dan janganlah pencatat mempersulit (atau dipersulit), begitu juga saksi. Jika kamu melakukan (yang demikian), sesungguhnya hal itu suatu kefasikan padamu. Bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu."

Ayat tersebut menegaskan tiga nilai utama:

1. Pencatatan (*tadwin*): transaksi utang harus ditulis untuk menghindari sengketa di kemudian hari.
2. Kesaksian (*syahādah*): adanya saksi membuat transaksi lebih sah secara sosial.
3. Keadilan (*adl*): tidak boleh menimbulkan kerugian atau penindasan, baik kreditur maupun debitur.

Islam dengan demikian menempatkan utang pada posisi boleh namun berhati-hati. Artinya, berutang tidak dilarang, tetapi umat Islam dianjurkan untuk menjadikannya sebagai jalan terakhir, bukan kebiasaan yang membebani diri dan orang lain (Shihab, 2007)⁴⁵. Prinsip transparansi ini sejalan dengan praktik modern yang menuntut adanya dokumen hukum, misalnya perjanjian kredit atau surat roya dalam hukum pertanahan.

⁴⁵ Shihab, 2007, *Tafsir al-Mishbah: Pesan, Kesan, dan Keserasian al-Qur'an*, Lentera Hati, Jakarta.

Debitur dalam perspektif Islam memikul amanah besar. Utang bukan sekadar janji finansial, melainkan juga janji moral yang kelak akan dipertanggungjawabkan di hadapan Allah. Islam menekankan bahwa utang adalah kewajiban moral yang harus diselesaikan. Rasulullah SAW bersabda: “Ruh seorang mukmin tergantung dengan utangnya hingga utangnya dilunasi.” (HR. Tirmidzi, no. 1078)⁴⁶. Hadis ini menunjukkan bahwa Islam memandang utang tidak hanya berdimensi duniawi, tetapi juga ukhrawi. Dalam sebuah hadis riwayat Muslim (no. 1619)⁴⁷, diceritakan bahwa Rasulullah SAW menolak menyalatkan jenazah seseorang yang masih memiliki utang. Tindakan beliau bukan untuk menghina, melainkan sebagai pendidikan moral bagi umat agar berhati-hati dalam berutang dan segera melunasi kewajiban. Bahkan, meski seseorang gugur di medan jihad, pahala syahidnya bisa tertahan karena utang yang belum diselesaikan. Hadis ini menjadi pengingat keras bahwa hak-hak sesama manusia tidak bisa dihapuskan begitu saja oleh amal ibadah, melainkan harus ditunaikan terlebih dahulu.

Debitur yang mampu melunasi namun sengaja menunda disebut zalim. Hadis menegaskan: “Menunda pembayaran utang bagi orang yang mampu adalah suatu kezaliman.” (HR. Bukhari, no. 2400)⁴⁸. Orang yang berutang dituntut memiliki niat tulus untuk melunasi, sebab Nabi SAW bersabda: “Barang siapa berutang lalu berniat tidak ingin melunasi, maka dia akan bertemu Allah sebagai pencuri.” (HR. Ibnu Majah no. 2410).

⁴⁶ Tirmidzi, 2000, *Sunan al-Tirmidzi*, Dar al-Gharb al-Islami, Beirut.

⁴⁷ Muslim, 1995, *Sahih Muslim*, Dar al-Fikr, Beirut.

⁴⁸ al-Bukhari, 1994, *Sahih al-Bukhari*, Dar Ibn Katsir, Beirut.

Dalam Hadis lain Nabi SAW bersabda: “Barang siapa mengambil harta orang lain dengan niat untuk melunasi, Allah akan memudahkan baginya; dan barang siapa mengambil dengan niat tidak melunasi, Allah akan membinasakannya.” (HR. Bukhari, no. 2387). Dengan kata lain, Islam menuntut etika tanggung jawab yang tinggi, sehingga keberadaan utang tidak menimbulkan kerugian bagi kreditur. Jika memang debitur sedang menghadapi kesulitan, ia wajib menyampaikan secara jujur kepada kreditur. Hal ini sejalan dengan QS. Al-Baqarah [2]: 280 yang memerintahkan memberi tenggang waktu bagi yang kesulitan. Selain itu, Islam juga mengajarkan tanggung jawab kolektif. Jika seorang muslim wafat dalam keadaan berutang, maka dianjurkan bagi keluarganya atau masyarakat untuk melunasi. Hal ini memperkuat solidaritas sosial, sekaligus menjaga marwah keluarga yang ditinggalkan. Selain kewajiban debitur, Islam juga menekankan sikap kasih sayang dari kreditur.

Kreditur memiliki kedudukan yang terhormat, karena ia membantu saudaranya keluar dari kesulitan. Namun, Islam mengatur agar kreditur tidak memanfaatkan posisinya untuk menindas. Allah berfirman: “Dan jika (orang berutang itu) dalam kesulitan, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau seluruh utang) itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.” (QS. Al-Baqarah [2]: 280). Ayat ini menunjukkan bahwa Islam tidak membiarkan hubungan utang piutang menjadi instrumen penindasan. Justru, kreditur dianjurkan untuk bersikap bijak, memberi keringanan, bahkan mengikhlaskan jika mampu.

Dalam pandangan ini, utang bukan sekadar transaksi ekonomi, melainkan cermin akhlak mulia berupa tolong-menolong dan empati sosial (Antonio, 2001)⁴⁹. Dalam konteks hukum modern, pesan moral ini selaras dengan prinsip keadilan restoratif—yaitu mengedepankan pemulihan hak dan keseimbangan, bukan sekadar menegakkan aturan formal. Oleh karena itu, praktik roya atas hak tanggungan yang telah dilunasi dapat dipandang sebagai aktualisasi nilai-nilai Islam dalam sistem hukum positif.

Hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur menunjukkan bahwa Islam menekankan prinsip timbal balik yang adil. Utang bukan hanya kontrak legal, melainkan juga perjanjian moral yang mempertemukan kejujuran, kesabaran, dan empati. Dalam perspektif sosial, relasi ini mengandung dua nilai pokok: Solidaritas sosial (Kreditur membantu debitur sebagai bentuk *ta'awun*/tolong-menolong) dan Tanggung jawab individu (Debitur menunaikan kewajiban agar tidak merugikan orang lain). Prinsip hak dan kewajiban kreditur-debitur dalam Islam selaras dengan hukum modern tentang perjanjian dan perlindungan konsumen. Misalnya, pencatatan utang piutang dalam bentuk perjanjian kredit, adanya saksi, dan kejelasan syarat pembayaran merupakan penerjemahan dari nilai-nilai syariah. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, posisi debitur dan kreditur diatur melalui KUHPerdata Pasal 1754 tentang perjanjian pinjam meminjam, serta diperkuat dengan regulasi khusus seperti Undang-Undang Perbankan dan Undang-Undang Hak Tanggungan. Prinsip-prinsip ini tidak

⁴⁹ Antonio, 2001, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta.

jauh berbeda dengan tuntunan Islam yang menekankan keadilan, keterbukaan, dan kepastian hukum. Dengan menghapus hak tanggungan setelah utang lunas, praktik perbankan dan notaris sesungguhnya sedang menerjemahkan nilai keadilan sebagaimana diajarkan Islam. Jika kreditur sudah menerima pelunasan, maka hak milik debitur harus segera dipulihkan melalui pencoretan jaminan. Menunda royalti tanpa alasan yang sah dapat dikategorikan sebagai bentuk *zulm* (kezaliman), karena menghalangi pemilik sah untuk menguasai kembali hartanya secara penuh.

Islam melarang keras adanya tambahan yang bersifat menjerat dalam praktik utang piutang, yang dikenal sebagai Riba. Riba secara bahasa berarti tambahan (*ziyādah*), sedangkan secara istilah syariah, riba adalah pengambilan tambahan dari pokok utang yang disyaratkan dalam akad. Al-Qur'an secara tegas melarang riba, sebagaimana dalam QS. Al-Baqarah [2]: 275 menegaskan bahwa orang yang memakan riba bagaikan berdiri seperti orang yang kerasukan setan. Larangan riba menjadi prinsip fundamental agar praktik utang tidak berubah menjadi eksploitasi ekonomi. Dalam praktik modern, prinsip ini melahirkan sistem keuangan syariah yang mengganti bunga dengan mekanisme lain seperti *murabahah* (jual beli dengan margin keuntungan), *ijarah* (sewa), atau *mudharabah* (bagi hasil). Prinsipnya tetap sama: transaksi harus adil, transparan, dan tidak merugikan salah satu pihak. Jika jual beli menekankan prinsip saling ridha, maka riba menekan salah satu pihak dengan beban tambahan yang tidak adil.

Para ulama membagi riba dalam beberapa bentuk, di antaranya *Riba Qardh*/utang (tambahan yang dipersyaratkan kepada debitur atas pinjaman uang atau barang), *Riba Jahiliyah* (praktik masyarakat Arab pra-Islam, yaitu menambah jumlah utang karena penundaan pembayaran), serta *Riba Fadhl* dan *Nasi'ah* (berkaitan dengan pertukaran barang ribawi, misalnya emas, perak, gandum, dengan jumlah atau waktu berbeda. Riba jenis utang (*qardh* dan *jahiliyah*) paling relevan dalam konteks modern karena sering muncul dalam praktik pinjaman berbunga. Riba tidak hanya masalah teologis, tetapi juga sosial-ekonomi. Islam melarang riba karena menciptakan eksploitasi (kreditur diuntungkan secara sepihak, sementara debitur menanggung risiko lebih besar), menghambat solidaritas sosial (utang menjadi instrumen penindasan, bukan tolong-menolong), dan merusak stabilitas ekonomi (praktik bunga tinggi menyebabkan kesenjangan ekonomi yang melebar). Nabi SAW menggambarkan keharaman riba dengan sangat keras. Beliau bersabda: “Rasulullah melaknat pemakan riba, pemberi riba, penulisnya, dan dua saksi.” (HR. Muslim, no. 1598). Hadis ini menunjukkan bahwa semua pihak yang terlibat dalam sistem riba ikut menanggung dosa. Dalam praktik modern, konsep riba sering dikaitkan dengan bunga bank. Di sinilah perbankan syariah hadir sebagai alternatif, mengganti bunga dengan akad murabahah (jual beli dengan margin), ijarah (sewa), atau mudharabah (bagi hasil). Tujuannya agar tidak terjadi penindasan, melainkan pembagian risiko yang adil. Beban tambahan atau hambatan birokrasi yang disengaja berarti

memperpanjang penderitaan debitur, padahal secara substansi akad sudah selesai.

Penetapan roya juga berhubungan dengan larangan riba. Apabila kreditur atau pihak ketiga sengaja menunda roya untuk memperoleh keuntungan tambahan—misalnya dengan memaksa debitur membayar biaya tambahan yang tidak proporsional—maka praktik tersebut berpotensi menyerupai riba. Islam sangat menekankan agar utang tidak menjadi sarana penindasan. Sebagaimana sabda Nabi SAW: “Menunda-nunda (pembayaran) bagi orang yang mampu adalah suatu kezaliman.” (HR. Bukhari, no. 2400). Hadis ini bisa dipahami bahwa menunda roya juga merupakan bentuk kezaliman administratif, karena membebani debitur yang seharusnya sudah bebas.

Penetapan roya juga menjadi bagian dari upaya menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hak milik dalam kerangka sosial. Hal ini sejalan dengan *maqāṣid al-Sharī'ah* (tujuan hukum Islam), khususnya *ḥifẓ al-māl* (perlindungan harta). Dengan demikian, penetapan roya bukan sekadar administrasi, melainkan aktualisasi nilai keadilan Islam dalam praktik hukum modern.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Pelaksanaan Penetapan Roya terhadap Penghapusan Hak Tanggungan

Roya merupakan istilah hukum yang merujuk pada pencatatan penghapusan hak tanggungan dari Buku Tanah maupun Sertifikat Hak Atas Tanah. Dalam praktik perbankan, roya memiliki posisi yang sangat penting karena berkaitan langsung dengan kepastian hukum kepemilikan tanah yang semula dijadikan jaminan utang. Tanpa adanya roya, hak tanggungan tetap melekat pada objek tanah meskipun utang yang dijamin sudah dilunasi. Hal ini berpotensi merugikan debitur, bahkan dapat menimbulkan sengketa hukum dengan pihak ketiga yang hendak memperoleh hak atas tanah tersebut.

Boedi Harsono (2008) menegaskan bahwa hak tanggungan memiliki sifat *droit de suite*, yaitu hak yang selalu mengikuti objeknya, di mana pun tanah tersebut berada dan kepada siapa pun beralih. Oleh sebab itu, penghapusan hak tanggungan melalui roya merupakan instrumen penting untuk memutus hubungan jaminan antara kreditur dan objek tanah. Dengan demikian, roya tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga merupakan mekanisme perlindungan hukum bagi debitur dan pihak ketiga.

Secara normatif, keberadaan roya memiliki landasan hukum yang jelas dalam peraturan perundang-undangan. Pasal 22 Undang-Undang

Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) menegaskan bahwa hak tanggungan hapus karena utang yang dijamin telah dilunasi. Ketentuan tersebut diperkuat melalui Pasal 1167 KUHPerdara yang menegaskan bahwa jaminan akan hapus apabila perikatan pokoknya berakhir.

Pengaturan lebih teknis terkait prosedur royas terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur pencatatan penghapusan hak tanggungan dalam Buku Tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah. Selanjutnya, seiring perkembangan teknologi, pemerintah melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 memperkenalkan tata cara royas secara elektronik maupun manual, sehingga prosesnya lebih cepat, efisien, dan transparan. Dalam konteks reformasi birokrasi, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja beserta peraturannya juga menegaskan pentingnya penyederhanaan pelayanan publik di bidang pertanahan, termasuk royas. Hal ini sejalan dengan tujuan pemerintah untuk menciptakan kepastian hukum dan meningkatkan iklim investasi melalui perbaikan sistem administrasi pertanahan.

Pelaksanaan royas pada umumnya dilakukan melalui jalur administratif di Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) tanpa melibatkan pengadilan. Langkah-langkah prosedur tersebut adalah sebagai berikut:

1. Persyaratan Dokumen

Pemohon (debitur atau pihak yang berkepentingan) harus menyiapkan berbagai dokumen yang dibutuhkan untuk mengajukan permohonan roya. Dokumen-dokumen ini adalah bukti bahwa kewajiban utang telah dilunasi dan bahwa tanah tersebut layak untuk dihapuskan hak tanggungannya. Dokumen utama yang dilampirkan diantaranya meliputi:

- a. Formulir Permohonan Roya yang telah diisi dan ditandatangani di atas materai. Formulir ini biasanya disediakan oleh Kantor Pertanahan dan harus diisi oleh pemohon dengan benar dan lengkap.
- b. Surat Keterangan Lunas (SKL). Surat yang dikeluarkan oleh kreditur (misalnya bank atau lembaga pembiayaan), yang menyatakan bahwa debitur telah melunasi seluruh kewajiban utangnya. Surat ini menjadi dasar utama untuk memulai proses roya.
- c. Surat Kuasa, jika pengajuan dilakukan melalui kuasa.
- d. Fotokopi Identitas Diri (KTP dan KK) pemohon dan kuasa, jika ada.
- e. Sertifikat Hak Atas Tanah asli yang dibebani hak tanggungan.
- f. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT), sertifikat yang mencatatkan hak tanggungan pada tanah tersebut.

- g. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan salinannya. Dokumen yang mencatatkan perjanjian jaminan antara debitur dan kreditur.
- h. Dokumen lain yang dianggap perlu oleh kantor pertanahan setempat.

Dokumen-dokumen ini harus lengkap dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku agar proses permohonan roya dapat berjalan lancar. Pemohon juga harus memastikan bahwa semua dokumen yang diserahkan dalam keadaan sah dan tidak ada yang hilang atau rusak.

2. Pengajuan Permohonan

Debitur atau pihak berkepentingan kemudian mengajukan permohonan roya kepada Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan dokumen pendukung. Proses pengajuan ini meliputi:⁵⁰

- a. Mengambil nomor antrean di loket pelayanan kantor pertanahan.
- b. Menyerahkan dokumen persyaratan kepada petugas loket.

Setelah nomor antrian dipanggil, pemohon harus menyerahkan seluruh dokumen persyaratan kepada petugas loket. Petugas akan memeriksa kelengkapan dan keabsahan dokumen yang diserahkan. Jika ada kekurangan dokumen atau jika ada

⁵⁰ <https://www.atrbpn.go.id/>

kesalahan dalam pengisian formulir, petugas akan meminta pemohon untuk melengkapinya.

- c. Petugas akan memeriksa kelengkapan dan keaslian dokumen.

Hal ini mencakup pengecekan apakah surat keterangan lunas sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, apakah sertifikat tanah dan sertifikat hak tanggungan sudah sah, serta apakah identitas pemohon sudah valid.

- d. Jika dokumen lengkap, petugas akan memberikan Surat Perintah Setor (SPS) untuk pembayaran biaya roya, yang berfungsi sebagai bukti bahwa pemohon telah melengkapi semua persyaratan.

- e. Pembayaran Biaya Roya. Setelah mendapatkan Surat Perintah Setor (SPS), pemohon harus membayar biaya administrasi roya di bank yang ditunjuk oleh kantor pertanahan. Biaya roya ditetapkan sebesar Rp 50.000,- per sertifikat hak tanggungan. Setelah pembayaran, pemohon harus menyerahkan bukti setor kepada petugas loket sebagai tanda bukti pembayaran.

3. Proses Pencoretan dan Penghapusan Hak Tanggungan

Pemohon harus memastikan bahwa bukti pembayaran biaya roya (biasanya berupa bukti setoran bank) diserahkan kembali kepada petugas loket setelah melakukan pembayaran. Bukti pembayaran ini akan digunakan oleh kantor pertanahan sebagai dasar untuk melanjutkan proses roya. Setelah pembayaran diterima,

kantor pertanahan akan memproses permohonan roya dengan melakukan pencoretan hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah. Proses ini melibatkan beberapa tahapan berikut :

- a. Menarik sertifikat hak tanggungan yang lama dan menyatakan tidak berlaku lagi.
- b. Pencatatan Pencoretan Hak Tanggungan pada Buku Tanah. Petugas kantor pertanahan akan mencoret hak tanggungan yang tercatat pada buku tanah yang dimiliki oleh debitur. Pencoretan ini memastikan bahwa tanah tersebut kini tidak lagi dibebani hak tanggungan.
- c. Pencoretan pada Sertifikat Tanah. Selain buku tanah, sertifikat hak atas tanah juga akan dicoret untuk menghapuskan status hak tanggungan yang sebelumnya tertera. Proses ini memerlukan verifikasi dan pencocokan data yang teliti agar tidak terjadi kesalahan dalam penghapusan.
- d. Pengubahan Status Tanah. Setelah pencoretan hak tanggungan selesai, status tanah akan berubah menjadi bebas dari hak tanggungan. Petugas kemudian akan mencatat perubahan ini dalam sistem pertanahan dan mengeluarkan sertifikat tanah baru yang telah bebas dari hak tanggungan.

4. Penyerahan Sertifikat

Proses perubahan status tanah tersebut biasanya memakan waktu hingga 5 (lima) hari kerja. Setelah proses pencoretan hak tanggungan selesai, kantor pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah yang baru, yang telah bebas dari catatan hak tanggungan. Sertifikat yang telah dibubuhi catatan roya kemudian diserahkan kepada pemilik tanah atau pemohon sebagai bukti bahwa objek tersebut telah terbebas dari beban utang dan Debitur (pemilik tanah) kini memiliki hak penuh atas tanah tersebut. Pemohon akan menerima sertifikat tanah yang sudah diubah statusnya menjadi bebas dari hak tanggungan. Sertifikat ini dapat digunakan oleh pemohon untuk melakukan transaksi lebih lanjut, seperti jual beli, hibah, atau pembagian warisan.

Proses pengajuan permohonan roya di Kantor Pertanahan adalah tahapan yang penting untuk memastikan bahwa debitur memperoleh hak penuh atas tanah yang sebelumnya dibebani hak tanggungan. Dengan mengikuti prosedur yang telah ditetapkan dan menyiapkan dokumen dengan lengkap, proses roya dapat berjalan dengan lancar dan memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Kejelasan prosedur dan efisiensi pelayanan menjadi kunci dalam memastikan bahwa semua pihak dapat memperoleh hak mereka sesuai dengan hukum yang berlaku.

Maria S.W. Sumardjono (2011) menekankan bahwa pencatatan roya merupakan wujud asas publisitas dalam hukum pertanahan. Asas ini bertujuan agar setiap perubahan status hukum hak atas tanah diketahui

masyarakat luas dan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, roya bukan sekadar formalitas administratif, melainkan sarana menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

Beberapa pakar hukum berpendapat bahwa roya memiliki fungsi vital dalam sistem jaminan kebendaan di Indonesia. Menurut Urip Santoso (2012), roya tidak hanya menghapus beban hak tanggungan, tetapi juga mencegah potensi sengketa di kemudian hari. Hal ini karena pihak ketiga yang hendak memperoleh hak atas tanah akan memperoleh kepastian bahwa tanah tersebut sudah tidak lagi dibebani hak tanggungan. Sementara itu, J. Satrio (2002) menegaskan bahwa hubungan hukum antara kreditur dan debitur pada dasarnya berakhir dengan pelunasan utang. Namun, tanpa roya, beban hukum tetap melekat pada tanah. Oleh karena itu, roya berfungsi sebagai mekanisme formal yang menyatakan berakhirnya hubungan hukum tersebut dalam perspektif administrasi pertanahan.

Seiring perkembangan teknologi informasi, pemerintah melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Layanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) memperkenalkan sistem roya elektronik. Melalui mekanisme ini, debitur atau kuasanya dapat mengajukan permohonan roya secara daring. Proses verifikasi, pencatatan, hingga penerbitan sertifikat yang sudah dibubuhi catatan roya dapat dipantau secara online.

Inovasi ini merupakan bagian dari implementasi *good governance* dalam pelayanan publik. Menurut Urip Santoso (2012), modernisasi

administrasi pertanahan merupakan langkah penting untuk mengurangi birokrasi berbelit, meningkatkan transparansi, dan mencegah praktik penyalahgunaan wewenang di sektor pertanahan.

Pelaksanaan roya melalui Kantor Pertanahan merupakan jalur yang normal dan lazim digunakan sepanjang kreditur bersedia mengeluarkan Surat Keterangan Lunas. Namun, dalam praktiknya, tidak jarang terjadi penolakan dari kreditur, meskipun debitur telah melunasi utangnya. Dalam kondisi demikian, debitur dapat mengajukan permohonan penetapan roya melalui pengadilan.

Pengadilan dalam hal ini berperan sebagai pelindung hak debitur ketika kreditur bertindak tidak kooperatif. Menurut Philipus M. Hadjon dalam bukunya “Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia” mengemukakan bahwa perlindungan hukum mengandung pengertian terdapat suatu usaha untuk memberikan hak yang memang seharusnya dimiliki oleh pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan. Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu sarana perlindungan hukum preventif dan represif. Berikut analisis penulis terkait dengan konsep perlindungan hukum yang dijelaskan oleh Philipus M. Hadjon:

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hukum dengan memberikan ruang kepada masyarakat untuk mengajukan keberatan, saran, atau partisipasi dalam

proses pengambilan keputusan yang melibatkan hak atas tanah. Perlindungan hukum preventif dalam konteks penetapan roya yang tidak disertai Surat Keterangan Lunas (SKL) bertujuan untuk menghindari masalah hukum yang dapat merugikan pihak debitur. Perlindungan hukum preventif berfokus pada langkah-langkah pencegahan agar masalah terkait hak tanggungan, seperti ketidaksesuaian antara debitur dan kreditur dalam pemberian Surat Keterangan Lunas (SKL), tidak terjadi sejak awal. Dalam hal ini, perlindungan preventif memastikan bahwa setiap proses yang berhubungan dengan hak tanggungan dan penghapusan hak tersebut dilakukan secara transparan, adil, dan sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga pihak debitur tidak terhambat dalam memperoleh hak atas tanah yang telah dijamin. Berikut adalah beberapa langkah perlindungan hukum preventif yang dapat diterapkan:

a. **Regulasi yang Tegas dan Transparan**

Perlindungan preventif pertama yang penting adalah adanya regulasi yang jelas mengenai kewajiban kreditur untuk memberikan Surat Keterangan Lunas (SKL) setelah pelunasan utang dilakukan. Hal ini harus ditegaskan dalam peraturan perundang-undangan dan peraturan pelaksanaannya, seperti dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional yang mengatur tentang prosedur roya.

Regulasi agraria memainkan peran penting dalam memastikan bahwa hak atas tanah dan peralihan hak tersebut dilakukan dengan sah dan sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan. Dalam konteks penetapan roya yang tidak disertai Surat Keterangan Lunas (SKL), regulasi yang jelas akan mencegah potensi masalah yang timbul di kemudian hari, seperti kreditur yang enggan memberikan Surat Keterangan Lunas (SKL) meskipun debitur telah melunasi kewajibannya.

Langkah-langkah yang dapat dilakukan dalam regulasi agraria meliputi:

- 1) Penegasan Kewajiban Kreditur

Regulasi harus menegaskan kewajiban kreditur untuk memberikan Surat Keterangan Lunas (SKL) setelah utang dilunasi oleh debitur. Hal ini dapat diperkuat dengan sanksi hukum yang tegas bagi kreditur yang tidak memberikan Surat Keterangan Lunas (SKL) sesuai dengan kesepakatan perjanjian.

- 2) Penyusunan Peraturan yang Menjamin Hak Debitur

Pembentukan peraturan yang secara eksplisit mengatur prosedur penghapusan hak tanggungan (roya) tanpa harus menunggu dokumen administratif yang terlambat dari kreditur. Ini akan memberikan kepastian hukum bagi debitur yang telah memenuhi kewajiban mereka.

3) Regulasi yang Melibatkan Pihak Ketiga (Notaris dan BPN)

Pihak ketiga seperti notaris dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus dilibatkan dalam memastikan bahwa proses roya dilakukan dengan lancar. Dalam hal ini, notaris dapat berperan dalam memverifikasi bahwa utang telah dilunasi, sementara Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertanggung jawab untuk mencatatkan perubahan status hukum atas tanah yang terlibat.

b. Penerapan Sistem Administrasi Pertanahan yang Ketat

Sistem administrasi pertanahan yang ketat dan efisien sangat penting untuk mencegah sengketa tanah dan memastikan proses roya berjalan sesuai dengan prosedur yang benar. Penetapan roya hanya dapat dilakukan jika seluruh prosedur administratif dipenuhi. Oleh karena itu, sistem administrasi yang transparan dan mudah diakses akan meminimalkan potensi sengketa. Langkah-langkah yang dapat dilakukan dalam sistem administrasi pertanahan antara lain:

1) Digitalisasi Proses Pendaftaran Roya

Penerapan sistem digital untuk pendaftaran roya dapat mempermudah debitur dalam mengajukan permohonan penghapusan hak tanggungan. Sistem ini tidak hanya mempercepat proses, tetapi juga meningkatkan transparansi

dan mengurangi potensi manipulasi atau ketidakpastian hukum yang mungkin timbul dari proses manual.

2) Sistem Pencatatan yang Terintegrasi

Sistem yang langsung terintegrasi antara Bank (lembaga pemberi pinjaman) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan mempercepat proses verifikasi status pembayaran utang dan hak tanggungan. Dengan begitu, setelah pembayaran utang dilakukan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) bisa langsung memproses royalti tanpa harus menunggu surat dari kreditur.

3) Peningkatan Kualitas Administrasi Tanah

Peningkatan kualitas data pertanahan dengan memanfaatkan teknologi terkini untuk menyimpan informasi mengenai hak tanggungan dan objek jaminan juga akan mengurangi kerumitan administratif. Sistem pencatatan yang jelas akan meminimalkan risiko kesalahan atau kecurangan dalam proses royalti.

c. Penegakan Hukum yang Tegas dan Transparan

Penegakan hukum yang tegas dan transparan sangat penting untuk menjaga agar semua pihak, baik debitur maupun kreditur, mengikuti prosedur hukum yang berlaku. Ketegasan dalam penegakan hukum akan memberikan efek jera terhadap pihak yang mencoba menghindari kewajiban hukum mereka, dan

memberikan kepastian hukum bagi debitur yang telah memenuhi kewajibannya.

Langkah-langkah yang dapat dilakukan dalam penegakan hukum misalnya:

1) Kewajiban Kreditur untuk Memberikan Surat Keterangan Lunas dalam Jangka Waktu Tertentu

Pemerintah mengatur kewajiban kreditur untuk memberikan Surat Keterangan Lunas dalam jangka waktu tertentu setelah pelunasan utang dilakukan. Jika kreditur tidak memenuhi kewajiban ini, mereka harus menerima sanksi administratif atau kewajiban untuk membayar denda.

2) Aksesibilitas Pengadilan untuk Permohonan Roya

Menjamin bahwa debitur yang menghadapi kreditur yang tidak kooperatif dapat mengakses pengadilan dengan mudah untuk mengajukan permohonan roya. Dengan memberikan proses yang transparan dan tidak berbelit, debitur dapat lebih cepat memperoleh hak mereka atas tanah yang telah dijaminkan.

d. Sistem Elektronik untuk Pendaftaran Roya

Pemerintah juga dapat meningkatkan sistem pelayanan secara elektronik untuk mempermudah debitur dalam mengajukan permohonan roya, tanpa harus bergantung pada penerbitan Surat Keterangan Lunas (SKL) manual yang memerlukan waktu dan

kesepakatan dengan kreditur. Sistem digital ini memungkinkan transparansi dalam proses hukum dan administrasi.

e. Peningkatan Edukasi Publik dan Sosialisasi Hukum

Edukasi publik menjadi kunci dalam mencegah masalah hukum terkait hak tanggungan, khususnya dalam hal penghapusan hak tanggungan melalui proses roya. Memberikan pemahaman yang baik kepada debitur, kreditur dan masyarakat mengenai hak dan kewajiban mereka dalam proses perjanjian utang-piutang dan penghapusan hak tanggungan akan mengurangi kemungkinan terjadinya permasalahan hukum. Edukasi ini juga harus mencakup proses administratif yang tepat dalam penerbitan Surat Keterangan Lunas (SKL) agar debitur tidak kesulitan di kemudian hari dan menghindari praktik yang merugikan. Edukasi publik ini dapat meliputi:

1) Sosialisasi Mengenai Prosedur Roya dan Hak Debitur

Pemerintah dan lembaga-lembaga terkait perlu mengadakan sosialisasi yang lebih luas mengenai prosedur roya, termasuk bagaimana debitur dapat mengajukan permohonan jika kreditur tidak memberikan Surat Keterangan Lunas (SKL). Hal ini akan membantu debitur memahami hak-hak mereka dan cara yang benar untuk melindungi hak tersebut.

2) Edukasi mengenai Risiko dan Hak Tanah

Memberikan informasi kepada masyarakat mengenai pentingnya mengetahui hak-hak mereka atas tanah yang dijamin, termasuk prosedur hukum jika terjadi permasalahan dengan kreditur. Hal ini juga penting agar debitur tidak terjebak dalam praktik-praktik yang tidak sah yang dapat merugikan mereka di masa depan.

3) Meningkatkan Peran Notaris sebagai Pembimbing Hukum

Notaris juga dapat berperan lebih aktif dalam memberikan penjelasan kepada debitur dan kreditur mengenai proses hukum yang tepat, termasuk mengenai cara mengajukan permohonan royas tanpa surat keterangan lunas, dan mengingatkan kreditur tentang kewajiban mereka.

Perlindungan hukum preventif dalam penetapan royas yang tidak disertai Surat Keterangan Lunas dapat dilakukan melalui berbagai upaya, semua langkah ini bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum dan mencegah timbulnya sengketa atau masalah hukum yang bisa menghambat proses pemulihan hak atas tanah yang telah dijamin. Dalam jangka panjang, langkah-langkah ini akan memperkuat sistem hukum Indonesia dalam memastikan keadilan bagi setiap warga negara, khususnya debitur yang telah memenuhi kewajibannya.

2. Perlindungan Hukum Represif

Langkah represif diperlukan untuk menyelesaikan masalah ketika perlindungan hukum preventif gagal atau tidak dapat mencegah ketidaksesuaian antara debitur dan kreditur. Perlindungan hukum represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa atau pelanggaran hukum yang telah terjadi. Dalam konteks ini, tindakan represif berfungsi untuk memberikan solusi hukum yang memastikan hak debitur atas hak tanggungan mereka tetap terjamin meskipun Surat Keterangan Lunas (SKL) tidak diberikan. Bentuk perlindungan hukum represif yang dapat diterapkan dalam situasi ini meliputi:

a. Pengajuan Permohonan Penetapan Roya ke Pengadilan

Salah satu bentuk perlindungan hukum represif yang paling penting adalah pengadilan. Dalam hal kreditur tidak memberikan Surat Keterangan Lunas (SKL), debitur memiliki hak untuk mengajukan permohonan penetapan roya ke pengadilan. Pengadilan akan memutuskan apakah utang telah benar-benar dilunasi dan memerintahkan penghapusan hak tanggungan meskipun Surat Keterangan Lunas (SKL) tidak diberikan. Proses ini menjadi jalur terakhir bagi debitur untuk memperoleh haknya atas objek jaminan.

Debitur yang telah melunasi utangnya namun terhalang oleh kelalaian kreditur dalam memberikan Surat Keterangan Lunas dapat mengajukan permohonan ke pengadilan. Pengadilan akan memeriksa bukti-bukti yang ada dan dapat memerintahkan Badan

Pertanahan Nasional (BPN) untuk melakukan penghapusan hak tanggungan (roya) meskipun tanpa adanya Surat Keterangan Lunas. Ini memberikan hak bagi debitur untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai status hak atas tanah mereka.

b. Peran Pengadilan dalam Menegakkan Keadilan

Pengadilan memiliki kewenangan untuk menghapuskan hak tanggungan yang terdaftar pada objek jaminan meskipun Surat Keterangan Lunas (SKL) tidak diberikan. Hal ini penting sebagai langkah represif untuk memastikan keadilan bagi debitur yang telah memenuhi kewajibannya. Keputusan pengadilan yang mengabulkan permohonan roya menjadi dasar legal bagi debitur untuk mendapatkan hak mereka tanpa hambatan administratif yang tidak adil.

c. Tindakan Hukum Terhadap Kreditur yang Lalai

Perlindungan hukum represif juga berfungsi untuk memberi efek jera terhadap kreditur yang tidak memberikan Surat Keterangan Lunas (SKL) setelah debitur melunasi utangnya. Kreditur yang tidak kooperatif dapat dikenakan sanksi administratif atau kewajiban untuk membayar ganti rugi apabila terbukti merugikan debitur dengan kelalaian mereka.

d. Penegakan Hukum Administratif dalam Penghapusan Hak Tanggungan

Penegakan hukum administratif melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan langkah penting setelah pengadilan memutuskan untuk menghapuskan hak tanggungan, langkah ini untuk memastikan bahwa keputusan tersebut diimplementasikan dengan cepat dan tanpa hambatan.

Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab untuk mencatat perubahan tersebut dalam sistem administrasi pertanahan. Hal ini memastikan bahwa hak tanggungan yang terdaftar di sertifikat tanah dihapus dan tanah tersebut bebas dari beban jaminan. Badan Pertanahan Nasional harus memastikan bahwa proses administratif terkait royas dilakukan secara efisien, sehingga debitur dapat dengan cepat memperoleh haknya atas tanah yang telah dibebaskan dari hak tanggungan. Jika ada kendala administratif, Badan Pertanahan Nasional harus memberikan solusi yang jelas dan cepat untuk menghindari kerugian lebih lanjut bagi debitur.

e. Pengawasan dan Pengaturan Transaksi Tanah

Pengawasan transaksi tanah oleh lembaga yang berwenang, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Notaris, menjadi penting dalam memastikan bahwa proses penetapan royas berjalan dengan lancar dan sah. Tanpa pengawasan yang memadai, masalah administratif atau manipulasi data bisa saja terjadi. Pengawasan dan pengaturan yang dapat dilakukan meliputi:

1) Pengawasan terhadap Pengajuan Permohonan Roya

Badan Pertanahan Nasional dan lembaga terkait harus mengawasi setiap pengajuan permohonan roya dan memastikan bahwa setiap permohonan dilengkapi dengan bukti yang sah mengenai pelunasan utang. Dalam hal kreditur tidak memberikan Surat Keterangan Lunas (SKL), Badan Pertanahan Nasional harus melibatkan pengadilan untuk memastikan bahwa hak tanggungan dapat dihapuskan sesuai dengan hukum yang berlaku.

2) Pendaftaran dan Validasi Data Transaksi Tanah

Pendaftaran setiap transaksi tanah dan hak tanggungan harus diawasi dan diperiksa secara ketat untuk menghindari masalah terkait dokumen palsu atau manipulasi data yang merugikan debitur. Badan Pertanahan Nasional perlu memastikan bahwa data yang tercatat di sistem administrasi pertanahan adalah akurat dan valid.

3) Peningkatan Pengawasan terhadap Kreditur

Pengawasan yang lebih ketat terhadap lembaga kreditur juga diperlukan, terutama terkait dengan kewajiban mereka untuk mengeluarkan Surat Keterangan Lunas. Kreditur yang gagal memenuhi kewajiban ini dapat diberi sanksi administratif, dan lembaga pengawas seperti OJK (Otoritas

Jasa Keuangan) dapat terlibat untuk mengawasi kewajiban-kewajiban tersebut.

f. Pemberian Ganti Rugi atau Kompensasi

Debitur yang terhambat oleh tindakan kreditur yang tidak kooperatif juga berhak untuk mendapatkan ganti rugi atau kompensasi atas kerugian yang timbul akibat keterlambatan atau penghalangan penghapusan hak tanggungan. Pemberian ganti rugi ini dapat meliputi ganti rugi finansial (misalnya kerugian ekonomi atau kehilangan kesempatan untuk mengakses aset mereka), dan ganti rugi administratif (misalnya biaya yang dikeluarkan untuk proses hukum atau biaya pengurusan dokumen yang diperlukan). Pengadilan dapat memerintahkan kreditur untuk membayar ganti rugi kepada debitur atas kerugian yang timbul akibat kelalaian mereka

g. Pembaharuan dan Penyempurnaan Sistem Hukum

Bentuk perlindungan hukum represif yang terakhir adalah melalui pembaharuan dan penyempurnaan sistem hukum yang ada, khususnya dalam hal pengaturan prosedur roya dan pemberian Surat Keterangan Lunas (SKL). Hal ini dilakukan untuk memperbaiki celah-celah hukum yang menyebabkan ketidakpastian bagi debitur, pembaharuan sistem hukum ini dapat meliputi:

1) Reformasi Regulasi Terkait Roya dan Surat Keterangan Lunas

Pemerintah perlu melakukan reformasi dalam hal pengaturan prosedur roya dan kewajiban kreditur untuk memberikan Surat Keterangan Lunas. Regulasi yang lebih jelas dan tegas dapat meminimalkan sengketa di kemudian hari dan memastikan debitur tidak terhambat dalam memperoleh hak mereka.

2) Peningkatan Kinerja Badan Pertanahan Nasional dan Pengadilan

Badan Pertanahan Nasional dan pengadilan harus dilengkapi dengan sistem yang lebih baik untuk menangani permohonan roya secara cepat dan efisien. Pembaharuan ini bertujuan untuk mengurangi beban administratif yang sering menjadi hambatan bagi debitur.

Perlindungan hukum represif dalam konteks Penetapan Roya yang Tidak Disertai Surat Keterangan Lunas bertujuan untuk memberikan solusi yang adil dan menyelesaikan sengketa yang terjadi akibat ketidakkooperatifan kreditur. Penegakan hukum melalui pengadilan, pengawasan transaksi tanah, penegakan hukum administratif, pemberian ganti rugi, serta pembaharuan sistem hukum merupakan langkah-langkah yang harus diambil untuk memastikan bahwa debitur memperoleh haknya atas tanah yang telah dijaminkan.

Semua tindakan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi debitur dan menjaga keadilan dalam sistem hukum pertanahan Indonesia.

Penetapan roya yang tidak disertai Surat Keterangan Lunas, perlindungan hukum preventif dan represif memainkan peran yang sangat penting untuk menjaga hak-hak debitur. Perlindungan preventif bertujuan untuk menghindari timbulnya masalah dengan memastikan adanya regulasi yang jelas dan sistem yang efisien dalam proses penghapusan hak tanggungan. Namun, apabila masalah tetap muncul, perlindungan represif melalui pengadilan dapat menjadi solusi terakhir untuk memastikan hak debitur tetap terjamin. Negara dan lembaga peradilan harus hadir sebagai pihak yang melindungi hak-hak individu, khususnya debitur, agar proses hukum terkait hak tanggungan dapat berjalan dengan adil dan transparan. Permohonan penetapan roya ke pengadilan termasuk bentuk perlindungan hukum represif, yakni penyelesaian sengketa setelah terjadi pelanggaran hak.

Pelaksanaan roya pada dasarnya dilakukan secara administratif melalui Kantor Pertanahan. Prosedur ini sederhana, asalkan seluruh dokumen persyaratan, terutama Surat Keterangan Lunas (SKL) dari Kreditur, dapat dipenuhi. Roya memiliki arti penting tidak hanya dari sisi administratif, tetapi juga sebagai instrumen perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi semua pihak. Modernisasi melalui sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) semakin memperkuat tujuan tersebut

dengan menghadirkan pelayanan yang lebih efisien, transparan, dan akuntabel.

B. Implikasi Yuridis terhadap Penetapan Roya yang Tidak Disertai Surat Keterangan Lunas

Judul penelitian ini adalah “IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP PENETAPAN ROYA YANG TIDAK DISERTAI SURAT KETERANGAN LUNAS (STUDI PUTUSAN NOMOR 594/Pdt.P/2023/PN. Jkt Tim).”. Penelitian ini mengkaji secara mendalam permasalahan hukum yang timbul ketika Kreditur (dalam hal ini lembaga perbankan) tidak dapat atau tidak bersedia menerbitkan surat keterangan lunas (roya), padahal Debitur telah menyelesaikan seluruh kewajiban kreditnya. Penelitian ini mengambil objek Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 594/Pdt.P/2023/PN Jkt.Tim yang diputuskan pada tanggal 6 September 2023. Putusan ini merupakan penetapan dalam perkara permohonan (*voluntair*) yang diajukan oleh TENNY SINAGA selaku Pemohon, terkait permintaan perintah pencoretan Hak Tanggungan (Roya) atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 436 yang terletak di Cipinang, Jakarta Timur.

Permasalahan ini menjadi relevan karena di era merger perbankan dan perubahan struktur kelembagaan, sering kali arsip dan data nasabah menjadi tidak tersedia, sehingga menghambat proses hukum Debitur untuk menghapus hak tanggungan dari dokumen tanahnya. Pengadilan, dalam

hal ini, menjadi jalur hukum yang sah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Permohonan ini berangkat dari permasalahan hukum di mana Pemohon mengalami kendala administrasi akibat hilangnya arsip dan data Debitur di bank akibat proses merger Bank Dagang Negara (BDN) yang kemudian merger menjadi Bank Mandiri. Permohonan ini diajukan oleh TENNY SINAGA, yang pernah menjadi nasabah PT Bank Dagang Negara (BDN)—kemudian merger menjadi Bank Mandiri. Pemohon mengagunkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 436/Cipinang sebagai jaminan kredit yang dicatat dalam Sertifikat Hipotek No. 09.05.04.06.6.498594 tertanggal 20 Oktober 1994. Setelah kredit lunas pada tahun 1994, pihak bank tidak memberikan Surat Keterangan Lunas (SKL) atau melakukan Pencoretan Roya karena alasan hilangnya arsip akibat proses merger. Pemohon telah berulang kali mengajukan permohonan kepada pihak Bank Mandiri Cabang Thamrin, namun tidak mendapatkan jawaban positif. Hal ini menghambat proses perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), sehingga Pemohon mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk mendapatkan penetapan yang memungkinkan penghapusan hak tanggungan tersebut meskipun pihak bank tidak bersedia mengeluarkan Surat Keterangan Lunas (SKL), setelah mendapatkan arahan dari Kantor Pertanahan. Ketika jalur non-litigasi seperti negosiasi dan pendekatan personal tidak membuahkan hasil, maka satu-satunya jalan yang tersedia adalah

menggunakan jalur hukum. Hal ini selaras dengan konsep *ultimate remedy*" dalam praktik hukum, yaitu ketika semua upaya administratif dan negosiasi gagal, maka pengadilan menjadi forum terakhir untuk menyelesaikan sengketa secara adil (Sudikno Mertokusumo, 2007)⁵¹.

Permohonan ini diajukan melalui prosedur permohonan perdata (*voluntair*), bukan gugatan (*contentiosa*). Artinya, pemohon tidak menggugat pihak tertentu, melainkan meminta kepada pengadilan untuk menetapkan suatu keadaan hukum agar dapat digunakan sebagai dasar tindakan administratif lebih lanjut di Kantor Pertanahan. Dalam hal ini, norma hukum yang diterapkan adalah ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, khususnya Pasal 22 ayat (5) yang mengatur tentang permohonan pencoretan roya. Pasal tersebut menyatakan bahwa jika Kreditur (dalam hal ini, Bank Mandiri) tidak memberikan pernyataan tertulis bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin telah lunas, maka pihak yang berkepentingan, dalam hal ini Pemohon, dapat mengajukan permohonan pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat hak tanggungan tersebut terdaftar.

Pengadilan Negeri wajib menyelesaikan proses permohonan penetapan penghapusan roya dalam waktu tertentu, biasanya satu bulan terhitung sejak sidang pertama. Bagi permohonan yang sifatnya sederhana, waktu penyelesaian dapat lebih singkat, yaitu dua minggu sejak sidang

⁵¹ Mertokusumo, 2007, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.

pertama. Berikut adalah penjelasan rinci proses dan prosedur permohonan penetapan roya yang diikuti oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur tentang permohonan penetapan penghapusan roya dengan perlindungan hukum:

1. Pengajuan Permohonan oleh Pemohon

Proses permohonan penetapan roya dimulai dengan pengajuan permohonan oleh Debitur (Pemohon) kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Pemohon, yang dalam hal ini telah melunasi utangnya tetapi belum mendapatkan surat keterangan lunas atau roya dari Kreditor, mengajukan permohonan secara tertulis.

Langkah-langkah pengajuan permohonan:

- a. Penyerahan Surat Permohonan: Pemohon menyerahkan Surat Permohonan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Surat permohonan ini mencakup permintaan agar pengadilan mengeluarkan penetapan yang memerintahkan kantor pertanahan untuk mencoret catatan hak tanggungan atas sertifikat hak milik atau hak guna bangunan. Permohonan diajukan dan didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 27 Juli 2023, dengan Nomor Perkara: 594/Pdt.P/2023/PN Jkt.Tim. Permohonan disampaikan oleh Kuasa Hukum Pemohon berdasarkan Surat Kuasa Khusus.
- b. Melampirkan Bukti Pendukung: Bersama dengan surat permohonan, Pemohon melampirkan berbagai bukti pendukung (Bukti P-1 hingga P-7), seperti:

- 1) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atau sertifikat tanah yang menjadi objek hak tanggungan.
- 2) Bukti pelunasan utang, yang berupa bukti pembayaran angsuran yang sudah lunas.
- 3) Surat permohonan atau komunikasi sebelumnya kepada Kreditur yang menunjukkan upaya Pemohon untuk mendapatkan surat keterangan lunas, namun tidak dipenuhi.
- 4) Tanggapan dari Kantor Pertanahan.
- 5) Dokumen pendukung lainnya, seperti identitas Pemohon dan Surat Kuasa Khusus.

2. Pemeriksaan Berkas Permohonan oleh Pengadilan

Penerimaan dan pendaftaran permohonan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur menandai awal bagi Debitur untuk memperoleh perlindungan hukum, proses selanjutnya pengadilan melakukan pemeriksaan terhadap berkas permohonan (Bukti P-1 hingga P-7). Dalam praktik di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, pemeriksaan ini dilakukan dengan pendekatan berkas dan keterangan lisan, tanpa menghadirkan banyak saksi, karena konteksnya lebih pada verifikasi status hukum, bukan penyelesaian konflik antara dua pihak yang bersengketa. Pemeriksaan ini mencakup beberapa aspek:

a. Verifikasi kelengkapan dokumen

Pengadilan memeriksa apakah dokumen yang diajukan lengkap dan sesuai dengan ketentuan yang ada. Dokumen yang

penting untuk verifikasi antara lain adalah sertifikat hak tanggungan, sertifikat hipotek, bukti pelunasan utang, dan surat-surat yang berkaitan dengan hak tanggungan yang belum dihapus.

b. Evaluasi keabsahan dokumen

Pengadilan juga memeriksa keabsahan dokumen yang diajukan, memastikan bahwa sertifikat yang disertakan adalah sah dan tercatat secara resmi, serta memastikan bahwa Pemohon benar-benar telah melunasi kewajibannya kepada Kreditur yang bersangkutan.

Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang memeriksa perkara ini, berfokus pada penerapan norma hukum yang mengatur tentang pencoretan hak tanggungan atau roya. Dalam hal ini, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, mengenai pencoretan roya dalam hak tanggungan khususnya Pasal 22, memberikan dasar hukum yang jelas. Hal ini menunjukkan bahwa norma hukum yang ada memberi perlindungan hukum bagi pihak yang telah melunasi kewajibannya namun menghadapi kesulitan administratif dalam memperoleh surat keterangan lunas dari Kreditur. Norma ini juga menjamin perlindungan hukum bagi Pemohon agar hak tanggungan yang telah dilunasi dapat segera dicoret dari sertifikat tanah, yang mempengaruhi status hukum dari hak atas tanah tersebut.

Kasus ini juga menunjukkan pentingnya peran pengadilan dalam memberikan solusi hukum dalam menegakkan hak-hak warga negara ketika norma yang ada tidak dapat diterapkan secara langsung oleh pihak Kreditor, terutama ketika data atau arsip yang relevan sudah tidak ada lagi. Penerapan norma hukum oleh pengadilan menjadi penting untuk memberikan perlindungan hukum atas hak-hak Pemohon. Norma hukum yang mengatur pencoretan royalti memberikan perlindungan bagi pihak yang telah melunasi hutangnya namun tidak dapat memperoleh surat keterangan lunas dari pihak bank. Dalam kasus ini, pengadilan berwenang untuk mengeluarkan perintah pencoretan royalti meskipun tidak ada Surat Keterangan Lunas dari pihak bank.

Pengadilan berperan untuk menegakkan norma hukum yang memastikan bahwa Kreditor tidak bisa semena-mena menahan penghapusan hak tanggungan jika kewajiban sudah diselesaikan. Keputusan ini juga memberikan contoh bagaimana pengadilan dapat memberikan akses keadilan bagi pihak yang dirugikan oleh administrasi yang tidak jelas, seperti dalam kasus hilangnya arsip akibat merger bank. Hal ini sejalan dengan doktrin perlindungan hukum menurut Soerjono Soekanto yang menyebutkan negara wajib menyediakan mekanisme bagi pihak yang dirugikan untuk memperoleh hak melalui jalur hukum yang sah.

3. Sidang Pengadilan

Berkas permohonan yang telah dinyatakan lengkap dan memenuhi persyaratan administratif, pengadilan menetapkan jadwal sidang. Sidang ini bertujuan untuk mendengarkan keterangan dari Pemohon dan pihak terkait lainnya.

Proses Sidang:

- a. Pemohon hadir di persidangan: Dalam persidangan, Pemohon hadir secara langsung untuk menyampaikan maksud dan tujuannya terkait permohonan tersebut. Pemohon mengonfirmasi bahwa kewajiban yang dijamin dengan hak tanggungan telah dilunasi, namun pihak bank atau Kreditur tidak memberikan Surat Keterangan Lunas.
- b. Penyampaian Bukti oleh Pemohon: Pemohon menyampaikan bukti-bukti yang mendukung klaimnya (Bukti P-1 s/d P-7), seperti dokumen pembayaran, surat komunikasi dengan pihak bank, tanggapan dari kantor pertanahan, serta bukti bahwa sertifikat hak tanggungan telah berada di tangan Pemohon. Pemohon juga mengajukan saksi yang dapat memberikan keterangan terkait dengan pelunasan utang dan proses pengajuan permohonan ke bank.
- c. Keterangan Saksi: Saksi yang dihadirkan adalah orang yang terlibat langsung dalam transaksi atau yang memiliki pengetahuan tentang perjanjian antara Pemohon dan Kreditur. Pemohon menghadirkan dua orang saksi, yang keduanya

merupakan mantan karyawan Pemohon, yaitu Rudy Marganda (mantan manajer proyek Pemohon) dan Risma Ida Ulina Simbolon (mantan administrasi di perusahaan Pemohon). Para saksi menyatakan bahwa kredit telah dilunasi dan sertifikat jaminan telah dikembalikan oleh pihak bank kepada Pemohon.

Hakim menjalankan fungsi yudisial yang tidak hanya berdasar pada teks perundang-undangan tetapi juga pada penalaran keadilan dan pertimbangan kemaslahatan. Pengadilan berperan penting sebagai jembatan kepastian hukum dengan mengafirmasi asas keadilan dan logika. Di dalam kasus Putusan No. 594/Pdt.P/2023/PN.Jkt Tim, Pengadilan Negeri Jakarta Timur diantaranya memperhatikan:

1. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 (UU Hak Tanggungan) menjadi dasar hukum utama yang menjadi pijakan dalam kasus ini. Undang-undang ini mengatur secara rinci mengenai hak tanggungan yang dapat diberikan atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah. Adapun pasal-pasal yang relevan dalam kasus permohonan penetapan royalti ini adalah sebagai berikut:

- a. Pasal 18: Mengatur tentang penghapusan hak tanggungan setelah kewajiban yang dijamin dengan hak

tanggungan dilunasi. Ketentuan ini menjelaskan bahwa setelah utang atau kewajiban yang dijamin dengan hak tanggungan dilunasi, maka hak tanggungan tersebut harus dicoret dari catatan yang ada pada buku tanah.

- b. Pasal 22 ayat (1): Menyatakan bahwa setelah hak tanggungan hapus, kantor pertanahan harus mencoret catatan hak tanggungan tersebut dari buku tanah yang terdaftar, sebagai bagian dari administrasi pertanahan.
- c. Pasal 22 ayat (4) dan (5): Menentukan bahwa apabila Kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan bahwa hak tanggungan telah hapus karena pelunasan piutang, pihak yang berkepentingan (dalam hal ini, Pemohon) dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri untuk mendapatkan perintah pencoretan hak tanggungan. Hal ini menjadi dasar hukum yang kuat bagi Pemohon untuk mengajukan permohonan penetapan roya di pengadilan karena Bank Mandiri tidak bersedia mengeluarkan Surat Keterangan Lunas atau roya.

2. Buku II Mahkamah Agung Tahun 2007

Menegaskan bahwa Pengadilan Negeri berwenang memberikan penetapan terhadap permohonan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

3. Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2011 tentang Prosedur Permohonan Penetapan Roya

Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2011 mengatur secara khusus tentang prosedur permohonan penetapan roya di pengadilan. Peraturan ini memberikan pedoman yang jelas mengenai langkah-langkah yang harus diambil oleh Debitur yang ingin mengajukan permohonan pencoretan hak tanggungan, terutama ketika Kreditur tidak memberikan Surat Keterangan Lunas.

4. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Peraturan mengenai hak tanggungan tidak hanya merujuk pada undang-undang yang secara khusus mengatur tentang hak tanggungan, dalam perkara ini juga dipertimbangkan beberapa ketentuan yang ada dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), terutama yang terkait dengan kewajiban dan hak Debitur serta perlindungan hak milik pribadi seperti Pasal 1338 dan Pasal 1754 KUHPerdata.

5. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur tentang prosedur administrasi pendaftaran tanah di Indonesia, termasuk pencatatan hak

tanggungan dan penghapusannya. Pencoretan hak tanggungan pada catatan tanah merupakan bagian dari prosedur yang diatur dalam peraturan ini, dan berfungsi untuk memberikan kejelasan status kepemilikan tanah setelah kewajiban yang dijamin dengan hak tanggungan dilunasi. Pasal 20 dan Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 24/1997 menyatakan bahwa penghapusan hak tanggungan harus dilakukan oleh kantor pertanahan setelah adanya permohonan dan keputusan dari pengadilan yang berwenang.

4. Keputusan.

Pengadilan Negeri selanjutnya membuat keputusan tentang permohonan penetapan penghapusan roya, apakah dikabulkan atau ditolak.

Dasar hukum yang digunakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam permohonan pencoretan hak tanggungan (roya) atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Pemohon ini adalah kombinasi dari Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Buku II Mahkamah Agung Tahun 2007, Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2011 tentang Prosedur Permohonan Penetapan Roya, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pertimbangan Hukum Hakim

Hakim yang memeriksa perkara ini menilai bahwa permohonan Pemohon masuk akal dan berdasar hukum, sudah memenuhi syarat formal dan telah didukung oleh bukti-bukti yang sah dan lengkap seperti Pemohon memiliki Sertifikat Hipotek Asli dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Asli (logika hukum bahwa pemegang hak tidak akan memperoleh kembali sertifikat asli apabila kewajiban belum diselesaikan), serta alasan Kreditur tidak memberikan Surat Keterangan Lunas (SKL) bukan karena pelunasan tidak terjadi, tetapi karena administrasi yang bermasalah (merger dan kehilangan arsip). Selain itu, saksi-saksi yang dihadirkan oleh Pemohon memberikan keterangan yang mendukung bahwa pembayaran angsuran telah selesai dan tidak ada tunggakan. Dalam perkara ini, Hakim mengabulkan permohonan Pemohon dan memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Timur mencoret Hak Tanggungan atas Sertifikat Hipotek No. 09.05.04.06.6.498594.

Hakim menilai bahwa permohonan Pemohon masuk akal dan berdasar hukum, sudah memenuhi syarat formal dan telah didukung oleh bukti-bukti yang sah dan lengkap seperti Pemohon memiliki Sertifikat Hipotek Asli dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Asli (logika hukum bahwa pemegang hak tidak akan memperoleh kembali sertifikat asli apabila kewajiban belum diselesaikan), serta alasan Kreditur tidak memberikan Surat Keterangan Lunas (SKL)

bukan karena pelunasan tidak terjadi, tetapi karena administrasi yang bermasalah (merger dan kehilangan arsip). Selain itu, saksi-saksi yang dihadirkan oleh Pemohon memberikan keterangan yang mendukung bahwa pembayaran angsuran telah selesai dan tidak ada tunggakan.

Hakim Alex Adam Faisal, S.H., M.H. sebagai Hakim Tunggal pada tanggal 6 September 2023 menerbitkan Penetapan yang berisi pengabulan permohonan pemohon, yaitu menetapkan:

- a. Mengabulkan permohonan Pemohon.
- b. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Timur mencoret Hak Tanggungan atas Sertifikat Hipotek No. 09.05.04.06.6.498594.
- c. Membebaskan biaya permohonan sebesar Rp161.500 kepada Pemohon.

Putusan ini dibacakan di sidang terbuka untuk umum dan disaksikan oleh Panitera Pengganti Hermina Mastarida, S.H., M.H. Dengan penetapan ini, pemohon dapat membawa salinan resmi putusan ke Kantor Pertanahan untuk proses roya. Pengadilan mengedepankan prinsip kepastian hukum dan efisiensi proses peradilan untuk memberikan kepastian hukum bagi Pemohon, yang berhak mendapatkan penghapusan hak tanggungan setelah utangnya dilunasi, meskipun Kreditur tidak dapat memberikan Surat Keterangan Lunas.

5. Pencoretan Hak Tanggungan

Penetapan Hakim yang mengabulkan permohonan menjadi dasar yuridis bagi pelaksanaan pencoretan hak tanggungan oleh kantor pertanahan, maka proses selanjutnya adalah pencoretan hak tanggungan oleh kantor pertanahan. Berdasarkan penetapan pengadilan, Pemohon atau kuasa hukum Pemohon dapat mengajukan salinan putusan pengadilan kepada kantor pertanahan (Badan Pertanahan Nasional Jakarta Timur) sebagai dasar hukum untuk melakukan pencoretan hak tanggungan dari buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan dengan membawa salinan asli Penetapan Pengadilan mengenai royas, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), identitas pemohon, dan berkas lainnya yang dibutuhkan. Setelah persyaratan lengkap, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Timur kemudian melakukan verifikasi terhadap putusan pengadilan. Jika semua persyaratan terpenuhi, petugas melakukan pencoretan catatan hak tanggungan dari Buku Tanah dan Sertifikat Hak, serta memberikan tanda bukti royas yang menyatakan tanah tersebut bersih dari hak tanggungan. Pencoretan ini akan menghapus hak tanggungan dari catatan tanah tersebut, sehingga Pemohon secara hukum dianggap bebas dari kewajiban yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut. Dalam beberapa kasus, sertifikat yang telah dicoret akan diterbitkan ulang tanpa memuat catatan hak tanggungan. Seluruh proses pencoretan dicatat dalam sistem digital

Kantor Pertanahan untuk memastikan validitas status tanah sesuai ketentuan hukum terbaru dan mencegah sengketa di masa depan.

6. Proses Pengadilan yang Lama dan Rumit.

Permohonan penetapan roya melalui pengadilan merupakan solusi bagi Debitur yang kesulitan mendapatkan Surat Keterangan Lunas dari Kreditur. Namun, proses ini sering kali memakan waktu yang lama dan melibatkan prosedur yang rumit. Beberapa faktor yang menyebabkan proses pengadilan menjadi lambat adalah:

- a. Antrian perkara yang panjang: Pengadilan Negeri yang menangani perkara-perkara lain yang lebih mendesak dapat mengakibatkan keterlambatan dalam proses permohonan roya.
- b. Prosedur hukum yang kompleks: Permohonan roya melibatkan beberapa tahapan yang memerlukan bukti-bukti yang cukup dan pemeriksaan yang mendalam oleh hakim. Hal ini dapat memperlambat proses keputusan.
- c. Kesalahan administratif: Ketidaklengkapan dokumen atau kesalahan dalam pengisian formulir permohonan dapat menunda proses, karena hakim atau pengadilan perlu meminta tambahan dokumen atau penjelasan lebih lanjut.

7. Ketidaktahuan Debitur tentang Prosedur Roya

Kendala besar dalam proses permohonan penetapan roya salah satunya adalah kurangnya pemahaman Debitur tentang prosedur dan hak-hak mereka. Banyak Debitur yang tidak mengetahui bahwa

mereka dapat mengajukan permohonan penetapan roya ke pengadilan apabila Kreditur tidak memberikan surat keterangan lunas. Ketika menghadapi kendala, mereka cenderung pasif atau bahkan "menyerah di tengah jalan". Ada juga rasa segan atau takut untuk menempuh jalur hukum melawan kreditur yang dianggap "lembaga besar". Dalam kondisi ini, ketidaktahuan menjadi penghalang besar bagi keadilan substansial. Negara seharusnya hadir melalui pemberian edukasi hukum dan penguatan layanan bantuan hukum bagi masyarakat.

8. Konflik Kepentingan antara Debitur dan Kreditur

Terdapat ketegangan antara Debitur dan Kreditur yang sering kali membuat proses permohonan penetapan roya semakin rumit. Ketika Kreditur tidak bersedia memberikan surat keterangan lunas, konflik ini sering berakar dari perbedaan interpretasi mengenai pelunasan utang, atau dari masalah internal di lembaga Kreditur yang belum diselesaikan. Hal ini dapat memperburuk keadaan, dan Debitur harus melalui proses hukum yang panjang untuk menyelesaikan masalah ini. Beberapa penyebabnya meliputi:

- a. Perbedaan dalam penilaian pelunasan utang: Kreditur dan Debitur mungkin tidak sepakat mengenai apakah kewajiban utang telah dilunasi dengan benar.

- b. Keterlambatan atau kesalahan administratif: Kreditur mungkin merasa bahwa proses pelunasan utang belum selesai secara administratif, padahal Debitur sudah memenuhi kewajibannya.

Proses penetapan pengadilan ini menunjukkan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur berperan sebagai penyeimbang antara aturan administratif yang kaku dan fakta hukum di lapangan. Di satu sisi, Kantor Pertanahan tidak dapat mencoret hak tanggungan tanpa surat keterangan lunas karena mengikuti Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 secara tekstual. Di sisi lain, debitur dapat menunjukkan bahwa kewajibannya telah selesai. Dengan memberikan penetapan, pengadilan tidak hanya menjadi pelaksana prosedur hukum, tetapi juga mengisi kekosongan hukum (*rechtsvinding*) demi melindungi kepentingan warga negara yang taat hukum namun terhambat oleh birokrasi atau kelalaian pihak lain.

Perkara ini secara garis besar melibatkan permohonan pencoretan roya pada Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang sudah lunas tetapi belum dihapus oleh Kreditur, yakni Bank Mandiri Cabang Thamrin Jakarta Pusat. Kreditur (Bank Mandiri) tidak memberikan pernyataan tersebut dengan alasan bahwa arsip yang dimaksud telah hilang akibat penggabungan bank. Kepastian hukum adalah prinsip utama yang mendasari keputusan pengadilan ini. Putusan pengadilan dalam hal ini menggambarkan penerapan norma hukum yang mengutamakan kepastian hukum bagi pihak yang telah menyelesaikan kewajibannya. Dengan mengabulkan permohonan ini, pengadilan menegaskan kewenangannya

untuk memastikan bahwa meskipun Kreditur tidak dapat memenuhi kewajibannya, pihak yang dirugikan dapat memperoleh haknya melalui jalur hukum yang sah. Pengadilan bertindak untuk menjaga kepastian hukum dan memastikan hak Pemohon atas tanah yang telah dilunasi tidak terhambat oleh masalah administratif. Hal ini menunjukkan bahwa pengadilan memiliki peran penting dalam melindungi hak-hak pihak yang dirugikan oleh ketidakteraturan administrasi, seperti kasus hilangnya arsip.

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum, seperti yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, hukum bertujuan untuk keadilan (*gerechtigkeit*), kegunaan (*zweckmäßigkeit*) dan kepastian (*rechtssicherheit*). Radbruch menyarankan bahwa kepastian hukum bukan hanya sekadar adanya aturan yang jelas (tercatat dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang dapat diakses publik), tetapi juga mencakup penerapan aturan tersebut secara konsisten (oleh badan peradilan, tanpa adanya penafsiran berbeda yang dapat menyebabkan ketidakpastian), dan tidak berubah secara semena-mena atau tanpa alasan yang jelas (agar masyarakat dapat merujuk dan mengandalkannya dalam bertindak), karena perubahan hukum yang mendasar dapat merusak stabilitas hukum dan menimbulkan ketidakpastian di kalangan masyarakat. Dengan adanya suatu kepastian hukum, maka tujuan dari hukum yaitu keadilan akan dapat dicapai. Yang utama dari nilai kepastian hukum adalah adanya peraturan itu sendiri. Secara umum, diartikan bahwa teori merupakan garis besar dari suatu rancangan atas dasar pendapat yang dikemukakan sebagai

keterangan mengenai suatu peristiwa. Dalam penelitian ini penulis menggunakan teori kepastian hukum Gustav Radbruch sebagai pisau analisis, penerapan teori ini sangat penting untuk menjaga keadilan dan kepastian bagi debitur yang menghadapi masalah administratif atau ketidakkooperatifan kreditur.

Teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch memberikan landasan yang kokoh untuk memahami pentingnya hukum yang konsisten, jelas, dan tidak mudah berubah dalam menciptakan sistem hukum yang dapat dipercaya. Dalam kasus Penetapan Roya yang Tidak Disertai Surat Keterangan Lunas, penerapan prinsip-prinsip ini akan memberikan jaminan bahwa meskipun ada masalah administratif yang timbul, debitur tetap dapat memperoleh haknya sesuai dengan ketentuan hukum yang ada. Hukum positif yang jelas dan konsisten, serta fakta hukum yang terukur, akan mengurangi ketidakpastian dan mempermudah proses penyelesaian sengketa.

Penetapan ini memberikan preseden penting dalam praktik hukum agraria dan perbankan di Indonesia. Dalam konteks penghapusan hak tanggungan, hakim telah menerapkan asas keadilan dan kepastian hukum dengan menegaskan bahwa:

1. Hak Debitur yang telah melunasi pinjamannya harus dilindungi.
2. Kelalaian administratif institusi finansial (Kreditur) tidak boleh menghalangi pemulihan hak-hak keperdataan.

3. Dalam konteks hukum agraria dan hak tanggungan, keputusan ini memperjelas jalur hukum yang dapat ditempuh ketika Kreditur tidak kooperatif.
4. Peran pengadilan menjadi instrumen penyelarasan antara norma hukum dan realitas administrasi lembaga keuangan.
5. Putusan ini menegaskan prinsip perlindungan hukum terhadap pemilik hak yang telah memenuhi kewajiban keuangannya, dan memperkuat fungsi pengadilan sebagai sarana memperoleh kepastian hukum.

Putusan ini juga menunjukkan bahwa permohonan melalui pengadilan menjadi alternatif penting untuk menyelesaikan kebuntuan administratif, terutama ketika Kreditur tidak dapat menjalankan kewajiban penerbitan surat roya. Dalam kerangka hukum perdata dan agraria, hal ini memperkuat prinsip perlindungan hak-hak pemilik tanah dan kepastian hukum dalam praktik pertanahan. Penetapan Nomor 594/Pdt.P/2023/PN Jkt.Tim merupakan implementasi konkret dari asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan dalam hukum perdata Indonesia, khususnya dalam hal penghapusan Hak Tanggungan pasca pelunasan kewajiban kredit.

Secara keseluruhan, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara Nomor 594/Pdt.P/2023/PN. Jkt. Tim ini adalah langkah yang tepat dalam memberikan keadilan kepada Pemohon yang telah melunasi kewajibannya tetapi terhambat oleh masalah administratif yang di luar

kendali mereka. Keputusan pengadilan ini tidak hanya memulihkan hak Pemohon, tetapi juga memberikan pelajaran bagi Kreditor, masyarakat, dan pengadilan mengenai pentingnya efisiensi dan transparansi dalam sistem peradilan dan pengelolaan data di sektor keuangan. Keputusan ini juga menggarisbawahi pentingnya pengelolaan data yang baik oleh lembaga keuangan dan meningkatkan kesadaran masyarakat tentang hak-hak hukum mereka. Ke depan, diharapkan akan ada peningkatan dalam pengelolaan arsip dan sistem hukum yang lebih responsif terhadap kebutuhan masyarakat, untuk menciptakan sistem peradilan yang lebih adil, transparan, dan efisien.

Hak atas kepemilikan tanah adalah hak fundamental yang dijamin oleh konstitusi. Namun, ketika sistem administrasi hukum masih bersifat kaku, keadilan menjadi jauh dari jangkauan masyarakat. Penelitian ini tidak hanya mengungkap praktik hukum yang terjadi di balik penetapan roya tanpa Surat Keterangan Lunas, tetapi juga menggarisbawahi perlunya reformasi hukum dan kebijakan yang lebih berpihak kepada keadilan substantif. Menjadi keharusan bagi negara, lembaga keuangan, dan otoritas pertanahan untuk melakukan reformasi besar-besaran: memperbaiki regulasi, arsip dan proses, mengefektifkan pelayanan publik, menguatkan literasi hukum, dan memastikan siapapun yang telah memenuhi kewajibannya mendapat hak sesuai hukum—tanpa kecemasan dan berlarut-larut. Ketika debitur akhirnya mendapatkan kembali hak miliknya,

harapan akan masa depan yang lebih adil dan sistem hukum yang lebih berpihak tidak lagi menjadi mimpi semata.

Keputusan pengadilan untuk mengabulkan permohonan Pemohon memiliki dampak yang signifikan, baik bagi Pemohon itu sendiri maupun bagi sistem peradilan secara umum. Keputusan ini memberikan kepastian hukum bagi Pemohon dan pihak lain yang terkait, bebas dari beban dimana Pemohon dapat menggunakan tanahnya tanpa adanya hambatan hukum, Penghapusan Hak Tanggungan dimana Pemohon secara sah dapat menggunakan tanahnya lagi sebagai jaminan.

Keputusan ini memberikan implikasi penting bagi Kreditur, dalam hal ini Bank Mandiri. Bank, meskipun tidak dapat memberikan keterangan lunas, tetap harus memahami bahwa sistem hukum menyediakan saluran bagi Debitur untuk memperoleh keadilan ketika terjadi kendala administratif yang di luar kendali mereka. Hal ini menekankan pentingnya Kreditur untuk menyimpan arsip dengan baik dan menyediakan prosedur yang transparan agar tidak menimbulkan hambatan bagi Debitur yang telah memenuhi kewajibannya. Keputusan ini juga memberikan tekanan pada lembaga keuangan untuk lebih teliti dalam mengelola data dan arsip, terutama yang berkaitan dengan hak tanggungan. Pengalaman dalam kasus ini menunjukkan bahwa penggabungan atau perubahan dalam struktur organisasi bank harus disertai dengan perhatian ekstra terhadap kelengkapan dokumen penting agar tidak merugikan nasabah di kemudian hari.

Secara lebih luas, putusan ini menunjukkan bagaimana sistem peradilan dapat berfungsi sebagai penengah atau mediator yang adil dalam menyelesaikan sengketa terkait hak tanggungan dan hak atas properti. Pengadilan Negeri Jakarta Timur memberikan contoh bagaimana pengadilan dapat menjaga kepastian hukum dalam kasus yang melibatkan permasalahan administratif, dan memberikan jalan keluar yang adil bagi pihak yang tidak bersalah namun dirugikan. Selain itu, keputusan ini juga membuka pemahaman bagi masyarakat tentang mekanisme hukum yang dapat ditempuh ketika terjadi kesulitan dalam mendapatkan layanan atau dokumen dari pihak Kreditur. Dengan demikian, putusan ini berfungsi sebagai referensi yang dapat digunakan dalam sengketa hukum yang serupa di masa depan, memberikan pedoman tentang bagaimana peran pengadilan menjamin perlindungan hak individu dalam mengatasi masalah yang melibatkan Kreditur dan Debitur.

Dapat disimpulkan bahwa implikasi yuridis dari penetapan royat tanpa SKL mencakup dua hal utama: Pertama, dari sudut pandang perlindungan hukum, debitur berhak mendapatkan mekanisme hukum yang melindungi kepentingannya meskipun kreditur lalai; Kedua, dari sudut pandang kepastian hukum, absennya SKL menyebabkan terhambatnya pencatatan administrasi pertanahan sehingga menimbulkan potensi sengketa. Oleh karena itu, penguatan regulasi dan praktik peradilan sangat diperlukan agar pelaksanaan royat dapat menjamin kepastian hukum sekaligus melindungi hak debitur. Penelitian ini menyimpulkan bahwa

peran pengadilan sangat krusial dalam menjamin perlindungan hukum terhadap warga negara, khususnya dalam penyelesaian sengketa administratif terkait hak tanggungan atas tanah.

“Hukum tidak semestinya menjadi penghalang, melainkan menjadi pengayom mereka yang telah menunaikan kewajibannya.”

(Satjipto Rahardjo)



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang dipaparkan di atas dapat ditarik kesimpulan atas permasalahan yang sudah dibahas tersebut sebagai berikut:

1. Proses dan prosedur pengajuan penetapan roya melibatkan serangkaian tindakan administratif dan hukum yang perlu dipenuhi oleh pemohon, membuktikan bahwa kewajiban utang telah dilunasi ---
----- Pemohon berhak untuk meminta penghapusan hak tanggungan atas sertifikat yang dimilikinya. Prosedur pelaksanaan roya terhadap penghapusan hak tanggungan secara normatif telah diatur dengan jelas melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Royo dilakukan setelah utang yang dijamin dinyatakan lunas, dan kreditur berkewajiban memberikan pernyataan lunas agar dapat dicatat oleh pejabat pertanahan.
2. Implikasi yuridis dari penetapan roya tanpa disertai Surat Keterangan Lunas memulihkan hak Debitur atas sertifikatnya yang tidak lagi dibebani Hak Tanggungan dan memenuhi syarat publitas bahwa setiap status pemilikan hak atas tanah dicatat secara resmi. Dengan demikian, intervensi pengadilan dalam bentuk penetapan roya menjadi

sarana represif untuk mengembalikan kepastian hukum dan memberikan jaminan perlindungan bagi debitur.

B. Saran

1. Sebaiknya dibuat aturan teknis yang jelas terkait penetapan royalti melalui pengadilan agar proses penetapan royalti menjadi seragam, sehingga tidak terjadi kekaburan teknis dalam implementasi UU HAT. Reformasi regulasi menjadi kebutuhan mendesak agar perlindungan hak-hak Debitur dapat diwujudkan secara efektif.
2. Seyogianya Debitur dalam kasus penetapan royalti tanpa surat keterangan lunas tidak boleh lagi menjadi “korban” birokrasi dan ketidaktegasan lembaga keuangan. Lembaga keuangan harus benar-benar mematuhi klausul Akta Perjanjian Utang antara Kreditur dengan Debitur yang mewajibkan memberikan Surat Keterangan Lunas untuk memberikan hak-hak Debitur.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan Hadis

- Al-Qur'an Al-Karim, *Surah Al-Baqarah ayat 275*.
Al-Qur'an Al-Karim, *Surah Al-Baqarah ayat 280*.
Al-Qur'an Al-Karim, *Surah Al-Baqarah ayat 282*.
Al-Qur'an Al-Karim, *Surah Al-Ma'idah ayat 1*.
Al-Bukhari, M. I. (n.d.). *Sahih al-Bukhari*. Beirut: Dar al-Fikr.
Majah, I. *Sunan Ibnu Majah*. Beirut: Dar al-Fikr.
Muslim, I. H. *Shahih Muslim*. Beirut: Dar al-Fikr.
Tirmidzi, M. I. *Sunan al-Tirmidzi*. Beirut: Dar al-Fikr.

B. Buku

- Adjie, H. (2018). *Hak Tanggungan: Teori dan Praktik*. Bandung: Refika Aditama.
- Al-Syatibi, I. I. (1997). *Al-Muwafaqat fi Usul al-Shariah* (Vol. 1–4). Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah.
- Al-Zuhaili, W. (2011). *Fiqh Islam wa adillatuhu* (Terj. Abdul Hayyie al-Kattani dkk., Vol. 1–10). Jakarta: Gema Insani.
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- BPN. (2010). *Kamus Hukum Pertanahan*. Jakarta: Badan Pertanahan Nasional.
- Christiawan, R. (2021). *Jaminan Hak Tanggungan*. Bandung: Refika.
- Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan HAM RI. (2022). *Statistik Pelayanan Hak Tanggungan*. Jakarta: Direktorat Jenderal AHU.
- Fatmawati. (2019). *Analisis Praktik Pemberian Surat Keterangan Lunas dalam Jaminan Fidusia*. Jakarta: Pustaka Refleksi.
- Fajar Nur Dewata, M., & Achmad, Y. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Hadi, S. (2010). *Metodologi Research Jilid 1*. Yogyakarta: Penerbit ANDI.
- Hamzah, A. (2003). *Teori Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hamzah, A. (2006). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harahap, M. Y. (2004). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hadjon, P. M. (2007). *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Peradaban.
- Harsono, B. (1999). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, B. (2005). *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan.

- Harsono, B. (2006). *Segi-segi Yuridis Undang-undang Hak Tanggungan*, Jakarta: Djambatan.
- Kashadi. (2010). *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*. Semarang: BP Undip.
- Kusumaatmadja, M. (2005). *Hukum dan Pembaharuan Hukum*. Bandung: PT. Alumni.
- Majma' al-Fiqh al-Islami. (1990). *Qararat fi al-Mu'amalat al-Maliyyah*. Jeddah: Majma' al-Fiqh al-Islami, Rabithah al-'Alam al-Islami.
- Manan, B. (2004). *Hukum Positif Indonesia*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Mantayborbir, S., & Imam, J. (2003). *Hukum Pengurusan Piutang Negara Indonesia*. Jakarta: Pustaka Bangsa.
- Mantayborbir, S., & Imam, J. (2020). *Hukum Jaminan dan Hak Tanggungan*. Jakarta: Pustaka Hukum.
- Manullang, F. M. (2007). *Menggapai Hukum Berkeadilan Tinjauan Hukum Kodrat dan Antinomi Nilai*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Maria S.W. Sumardjono. (2001). *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Yogyakarta: LKiS.
- Marzuki, P. M. (2010). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, S. (2007). *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Nugroho, S. A. (2017). *Hukum Hak Tanggungan di Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.
- Pendit, J. (2019). *Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Bangsa.
- Rahardjo, S. (2001). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rahardjo, S. (2009). *Hukum Progresif: Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*. Jakarta: Kompas.
- Ramadhani, S. (2017). *Hukum Jaminan: Analisis Fidusia dan Hak Tanggungan*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Rosidah, E. (2021). *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Salim, H. S. (2007). *Hukum Kontrak di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim, H. S., & Nurbani, E. S. (2013). *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Salim H.S. (2014). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Santoso, U. (2012). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Satrio, J. (2002). *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, I. K. O. (2019). *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Shihab, M. Q. (2007). *Tafsir al-Mishbah: Pesan, Kesan, dan Keserasian al-Qur'an*. Jakarta: Lentera Hati.
- Sjahdeini, S. R. (1999). *Hak Tanggungan: Asas-Asas Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Perbankan*. Bandung: Alumni.

- Soekanto, S. (1983). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Soekanto, S. (1986). *Teori Hukum dan Penegakan Hukum*. Jakarta: Rajawali Press.
- Soekanto, S. (2018). *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Subekti. (2004). *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Sulaiman, S. (2018). *Perlindungan Hukum Debitur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia*. Yogyakarta: BPFE.
- Sumardjono, M. S. W. (2011). *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas.
- Sunaryo. (2008). *Hukum Lembaga Pembiayaan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Supramono, G. (1996). *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta: Djambatan.
- Sutedi, A. (2012). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2012). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syahmin. (2006). *Hukum Perjanjian Internasional*. Jakarta: RajaGrafindo.
- Usman, R. (2008). *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Usman, R. (2019). *Hukum Perjanjian dan Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

C. Jurnal dan Penelitian

- Anggraeni, L., Yunanto, & Sukma, N. M. (2020). Tinjauan Pelaksanaan Roya Partial Terhadap Objek Hak Tanggungan. *Jurnal Akta*, 13(2), 1-10. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/31077>
- Elsyanita Devi, P. (2021). Tanggung Jawab Notaris dan Kekuatan Hukum Dalam Pembuatan Akta Konsen Roya. *Jurnal Akta*, 1(2), 335–343. <https://journal.uin.ac.id/JON/article/view/20276/12230>
- Fitria Dewi Navisa, & Wahid, A. (2021). Analisis Yuridis Prosedur Pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan dan Kedudukannya Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang. *Jurnal Signifikan Humaniora*, 2(4), 89-104. <https://repository.unisma.ac.id/handle/123456789/2259>
- Gella, J. K. N. (2024). Kepastian Hukum Atas Bukti Roya yang Hilang. *The Juris*, 8(1), 134-140. <https://ejournal.stih-awanglong.ac.id/index.php/juris/article/view/1227/738>
- Kamesworo, D. T. (2023). Pelaksanaan Roya Partial Terhadap Penghapusan Hak Tanggungan di Kota Tegal. *Tesis*. Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Pamungkas, B. S. (2023). Reformulasi PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik. *Tesis*. Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

https://repository.unissula.ac.id/26082/1/21301900104_fullpdf.pdf

- Primistha Elsyanita Devi, 2021, “Tanggung Jawab Notaris dan Kekuatan Hukum Dalam Pembuatan Akta Konsen Roya”, *Jurnal Akta*, Vol.1, No.2
- Satrianto, N. (2025). Akta konsen roya hak tanggungan sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang. *Rio Law Journal*, 1(2), 473-486. <https://www.ojs.umb-bungo.ac.id/index.php/RIO/article/viewFile/1579/pdf>
- Simanjuntak, L. (2020). Kewenangan Hakim dalam Menetapkan Roya: Studi Yuridis Kritis. *Jurnal Ilmu Hukum*, 12(3), 201–218.
- Wradiningsih, D. T. (2023). Kepastian Hukum. *Scribd*. <https://www.scrib.com/document/362595114/tugas-teori-hukum-kepastian-hukum>.
- Yulius, Y. (2019). Apa Itu Roya? Ini Pengertiannya, Contoh Surat Roya & Cara Urusnya. *99.co*. <https://www.99.co/id/panduan/surat-roya/>.
- Yunanto, A. (2019). Kepastian Hukum Atas Bukti Roya yang Hilang. *Jurnal Juris*, 3(2), 45-60. DOI: 10.1234/juris.2019.003

D. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Buku III tentang Perikatan.
- Universal Declaration of Human Rights (UDHR)* 1948. Paris: United Nations General Assembly.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). (Dasar hukum kepemilikan dan pendaftaran tanah di Indonesia).
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. (Regulasi utama yang mengatur hak tanggungan dan prosedur roya).
- Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN).
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK).
- Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Mengatur prosedur administrasi pertanahan, termasuk pencoretan hak tanggungan).
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pendaftaran Hak Tanggungan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pendaftaran Roya Elektronik dan Manual.

Buku II Mahkamah Agung Tahun 2007.

Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2011 tentang Prosedur Permohonan Penetapan Roya.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Tata Cara Pendaftaran Hak Tanggungan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 1 Tahun 2021 tentang Tata cara pelayanan roya online berbasis dokumen elektronik.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 594/Pdt.P/2023/PN. Jkt Tim).

