

PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN MELALUI ROYA DAN IMPLIKASINYA TERHADAP HUBUNGAN HUKUM ANTARA KREDITUR DAN DEBITUR

Oleh:

Muhammad Zidan Aditya¹

Zassih Najwa Maulidia²

Miky Syamtoro Aji Yani³

Farah Gita Aprillia⁴

Alfariq Maeka Aslam⁵

Lathifah Hanim⁶

Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Alamat: JL. Kaligawe Raya No.Km.4, Terboyo Kulon, Kec. Genuk, Kota Semarang,
Jawa Tengah (50112).

Korespondensi Penulis: ziradib13@gmail.com, Zassihanajwa21@gmail.com,
mikysyamtoroaji@gmail.com, farahgitaaprillia@gmail.com, alfariqma27@gmail.com,
Lathifahhanim@unissula.ac.id.

Abstract. *Roya is an administrative mechanism in the land registration system to record the removal of a Mortgage Right (Hak Tanggungan) after the debtor's obligation to the creditor has been declared fully settled. This research aims to analyze the procedure for the removal of Mortgage Rights through roya and its implications on the legal relationship between creditors and debtors. The study employs a normative juridical method with statutory and conceptual approaches, referring to the Mortgage Law, land registration regulations, and property security doctrines. The findings indicate that roya serves not merely as administrative recordation but also confirms the termination of the creditor's preferential rights and restores the debtor's full legal authority over the secured object. Legally, roya transforms the parties' relationship from one based on property security into a completed contractual obligation, provided there are no further*

PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN MELALUI ROYA DAN IMPLIKASINYA TERHADAP HUBUNGAN HUKUM ANTARA KREDITUR DAN DEBITUR

breaches or disputes. However, delays or negligence by creditors in submitting roya may lead to legal uncertainty, restrict the debtor's ability to perform subsequent legal actions, and potentially result in claims for damages. This study emphasizes the importance of good faith and timely execution of roya to safeguard the debtor's legal protection and uphold legal certainty in property security systems.

Keywords: *Roya, Mortgage Right, Land Registration, Creditor, Debtor, Legal Certainty.*

Abstrak. Roya merupakan mekanisme administratif dalam sistem pendaftaran tanah untuk mencatat penghapusan Hak Tanggungan setelah kewajiban debitur kepada kreditur dinyatakan lunas. Penelitian ini bertujuan menganalisis proses penghapusan Hak Tanggungan melalui roya serta implikasinya terhadap hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual, yang bersumber pada Undang-Undang Hak Tanggungan, peraturan pendaftaran tanah, serta doktrin hukum jaminan kebendaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa roya tidak hanya berfungsi sebagai pencatatan administrasi, tetapi juga menegaskan berakhirnya hak preferen kreditur dan memulihkan hak penuh debitur atas objek jaminan. Secara hukum, roya mengubah status hubungan para pihak dari hubungan yang berbasis jaminan kebendaan menjadi hubungan perikatan biasa yang sepenuhnya selesai, sepanjang tidak terdapat wanprestasi atau sengketa lain. Namun, keterlambatan atau kelalaian pengajuan roya oleh kreditur berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, membatasi hak debitur dalam melakukan perbuatan hukum lanjutan, serta membuka peluang klaim kerugian. Penelitian ini menegaskan pentingnya itikad baik dan ketepatan waktu dalam pelaksanaan roya sebagai bentuk perlindungan hukum bagi debitur sekaligus penegasan kepastian hukum dalam sistem jaminan kebendaan.

Kata Kunci: Roya, Hak Tanggungan, Pendaftaran Tanah, Kreditur, Debitur, Kepastian Hukum.

LATAR BELAKANG

Penghapusan Hak Tanggungan melalui roya merupakan tahap akhir dalam siklus hubungan hukum jaminan kebendaan di Indonesia. Dalam praktik kredit perbankan maupun lembaga pembiayaan, Hak Tanggungan dipakai sebagai instrumen jaminan yang

memberikan kedudukan preferen kepada kreditur atas objek berupa tanah atau bangunan milik debitur. Selama status Hak Tanggungan masih terdaftar di buku tanah dan sertifikat, debitur secara yuridis tetap dibatasi ruang geraknya dalam melakukan perbuatan hukum lanjutan terhadap objek jaminan misalnya menjual, mengalihkan, atau menjaminkan kembali. Di titik inilah roya hadir sebagai mekanisme administratif yang menandai bahwa kewajiban debitur telah lunas, sehingga beban jaminan dapat dihapus dan hak kebendaan debitur atas tanah kembali utuh.

Namun, meskipun roya bersifat administratif, implikasi hukumnya tidak sesederhana coretan di sertifikat. Roya menjadi simbol sekaligus penegasan hukum bahwa hubungan jaminan kebendaan antara kreditur dan debitur telah berakhir. Artinya, hak eksekutorial, hak preferensi, dan segala kekuatan kebendaan yang melekat pada Hak Tanggungan juga otomatis gugur. Debitur kembali memperoleh hak penuh atas tanahnya tanpa bayang-bayang sita jaminan, sementara kreditur kehilangan status sebagai pemegang hak kebendaan dan kembali menjadi pihak dalam hubungan perikatan biasa yang telah selesai. Masalah muncul ketika mekanisme ini tidak berjalan ideal di lapangan. Tidak sedikit kasus di mana kreditur menunda, lalai, atau bahkan enggan mengajukan roya ke kantor pertanahan, padahal utang telah lunas. Sertifikat yang masih dibebani Hak Tanggungan berstatus tidak bersih, menimbulkan ketidakpastian hukum, menghambat transaksi ekonomi, dan merugikan debitur secara materiel maupun imateriel.

Kondisi ini menunjukkan adanya gap antara desain hukum dan realitas implementasi. Undang-Undang Hak Tanggungan sebenarnya telah memberikan mandat bahwa setelah utang lunas, kreditur wajib menyerahkan dokumen roya. Tetapi norma kewajiban ini tidak diikuti dengan mekanisme sanksi yang tegas ketika tidak dipenuhi. Akibatnya, roya sering dianggap sekadar formalitas yang bisa dikerjakan “nanti saja,” tanpa menyadari bahwa bagi debitur, keterlambatan roya sama saja dengan menahan hak atas propertinya sendiri. Situasi ini makin problematis di tengah kebutuhan masyarakat terhadap kepastian hukum pertanahan, yang menjadi fondasi utama bagi iklim investasi, kemudahan berusaha, serta pertumbuhan ekonomi berbasis aset.¹

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia dibangun untuk menjamin asas publisitas dan legal certainty. Setiap peristiwa hukum atas tanah harus tercatat agar

¹ Dwiputranto, A., & Tjempaka. (2024). The legality of land transactions with certificates encumbered by mortgage rights. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 15(2), 110–121. <https://doi.org/10.26905/idjch.v15i2.14108>

PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN MELALUI ROYA DAN IMPLIKASINYA TERHADAP HUBUNGAN HUKUM ANTARA KREDITUR DAN DEBITUR

dapat diakui dan dilindungi oleh negara. Roya adalah manifestasi dari asas tersebut. Ia memastikan bahwa beban yang pernah melekat pada tanah, yaitu Hak Tanggungan, telah hapus, sehingga status buku tanah kembali mencerminkan kondisi yang sebenarnya. Tanpa roya, sistem pendaftaran tanah kehilangan fungsinya sebagai instrumen verifikasi kebenaran hukum. Debitur, walaupun telah melunasi kewajiban, tetap berada dalam posisi seolah-olah masih terikat dalam hubungan jaminan kebendaan. Inilah yang kemudian memicu persoalan keadilan dan perlindungan hukum.

Tanah bukan sekadar benda mati, melainkan aset bernilai tinggi yang menyangkut hak ekonomi, hak sosial, dan bahkan martabat hukum pemiliknya. Di daerah perkotaan maupun pedesaan, sertifikat tanah sering menjadi instrumen utama akses pembiayaan. Ironisnya, ketika kewajiban kredit telah lunas, sertifikat yang sama justru bisa menjadi sumber masalah baru apabila roya tidak segera diproses. Debitur tidak dapat melakukan refinancing, tidak bisa menjual dengan harga optimal, bahkan berisiko ditolak dalam proses validasi aset karena masih tercatat sebagai objek jaminan aktif. Dengan kata lain, kelalaian roya berpotensi mengubah sertifikat dari “tiket akses ekonomi” menjadi “dokumen bermasalah.”

Urgensi penelitian ini makin kuat karena Indonesia sedang gencar mendorong reformasi pertanahan dan digitalisasi layanan melalui sistem elektronik di Kementerian ATR/BPN. Program seperti sertifikat elektronik, layanan HT-el (Hak Tanggungan Elektronik), dan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) bertujuan menciptakan basis data pertanahan yang bersih, akurat, dan mutakhir. Akan tetapi, digitalisasi tanpa kepatuhan administratif seperti roya tetap akan menghasilkan output yang cacat: data digital yang tidak mencerminkan kondisi hukum yang nyata. Artinya, persoalan roya bukan sekadar masalah teknis kantor pertanahan, tetapi menyangkut keandalan sistem hukum dan ekonomi nasional.

Selain aspek kepastian hukum, roya juga memiliki dimensi relasi kuasa antara kreditur dan debitur. Dalam perjanjian kredit, kreditur sering berada pada posisi tawar yang lebih kuat karena memegang kontrol atas dokumen jaminan. Ketika utang lunas, seharusnya kontrol itu berakhir. Namun, jika roya ditunda, kreditur secara *de facto* tetap memegang “kendali administratif” atas tanah debitur, meskipun hak kebendaannya telah gugur. Ini menimbulkan fenomena yang dalam kajian socio-legal disebut sebagai *administrative hostage*—di mana hak seseorang tidak disandera secara hukum,

tetapi disandera secara administratif. Situasi ini membuka ruang bagi potensi moral hazard, melemahkan prinsip itikad baik, dan bertentangan dengan tujuan hukum jaminan yang seharusnya menyeimbangkan perlindungan bagi kreditur sekaligus debitur.²

Dari perspektif hukum jaminan kebendaan, penghapusan melalui roya seharusnya menjadi momen final yang otomatis dan imperatif, bukan opsional. Apalagi Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekusi langsung (*parate executie*) yang bisa merugikan debitur apabila masih tercatat aktif. Oleh sebab itu, percepatan roya bukan hanya bentuk pemulihan hak, tetapi juga pencegahan risiko hukum yang bisa muncul di kemudian hari. Penelitian ini relevan untuk meninjau ulang kedudukan roya dalam sistem hukum Indonesia: apakah ia cukup hanya sebagai mekanisme pencatatan, atau perlu direkonstruksi sebagai instrumen perlindungan hak yang lebih tegas dan *enforceable*.

Diskursus ini tidak berhenti pada pertanyaan “bagaimana roya dihapus,” tetapi meluas pada pertanyaan “apa yang terjadi pada hubungan hukum para pihak setelah roya dilakukan atau tidak dilakukan.” Di sinilah kontribusi akademik dibutuhkan, terutama dalam merumuskan pemahaman yang komprehensif tentang implikasi yuridis, administratif, dan ekonomis dari roya. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme penghapusan Hak Tanggungan melalui roya, mengkaji implikasinya terhadap hubungan hukum antara kreditur dan debitur, serta menilai konsekuensi hukum yang timbul akibat keterlambatan atau kelalaian pengajuan roya dalam konteks kepastian dan perlindungan hak kebendaan.³

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif, yaitu penelitian yang menempatkan hukum sebagai norma tertulis yang dianalisis secara sistematis untuk menjawab isu hukum terkait penghapusan Hak Tanggungan melalui roya. Pendekatan yang dipakai meliputi pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer berupa undang-undang, peraturan

² Nur Rokhmad, F., Ningsih, D. C., Chairunnisa, N., Niravita, A., & Hikal Fikri, M. A. (2025). Tinjauan yuridis hak tanggungan dalam pendaftaran tanah di Indonesia: Regulasi dan praktik di lapangan. *Perahu: Penerangan Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 13(1). <https://doi.org/10.51826/perahu.v13i1.1313>

³ Mandiri, D. A., & Mediawati, N. F. (2023). Analisis yuridis pelaksanaan penghapusan hak tanggungan dan akta konsen roya. *ResearchJet Journal of Analysis and Inventions*, 1(3). <https://doi.org/10.47134/researchjet.v2i4>.

PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN MELALUI ROYA DAN IMPLIKASINYA TERHADAP HUBUNGAN HUKUM ANTARA KREDITUR DAN DEBITUR

pendaftaran tanah, serta regulasi yang mengatur Hak Tanggungan dan mekanisme roya, dan bahan hukum sekunder berupa buku, artikel ilmiah, serta doktrin hukum jaminan kebendaan yang relevan. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menelusuri sumber resmi dan literatur akademik, kemudian diklasifikasikan sesuai kebutuhan analisis.

Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis dan preskriptif. Bahan hukum yang telah terkumpul ditafsirkan menggunakan penafsiran gramatikal, sistematis, dan teleologis untuk menilai kedudukan hukum roya, akibat hukumnya terhadap hapusnya hak preferen kreditur, serta perubahan hubungan hukum para pihak pasca roya. Metode ini juga digunakan untuk menilai kekosongan norma terkait kewajiban dan keterlambatan pengajuan roya, termasuk konsekuensi yuridis dan implikasi administratifnya terhadap debitur. Hasil analisis disajikan dalam bentuk narasi terstruktur guna memberikan argumentasi hukum yang komprehensif dan solusi berbasis kepastian hukum.⁴

HASIL DAN PEMBAHASAN

Mekanisme Penghapusan Hak Tanggungan Melalui Roya

Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Undang-undang ini menegaskan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan preferen kepada kreditur serta memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT yang menyebutkan bahwa Hak Tanggungan hapus karena: (a) hapusnya utang yang dijamin, (b) dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan, (c) pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, atau (d) hapusnya hak atas tanah yang dibebani. Dari keempat alasan tersebut, penyebab yang paling sering terjadi dalam praktik adalah hapusnya utang karena pelunasan, yang kemudian ditindaklanjuti dengan pencatatan penghapusan melalui roya di kantor pertanahan.

⁴ Yuslim, Y., Iswandi, I., & Fendi, A. (2023). Pelaksanaan pencoretan hak tanggungan (roya) pada sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam memberikan kepastian hukum. *UNES Law Review*, 5(4), 4228–4246. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4.733>

Roya sebagai tindakan administratif tidak disebut secara eksplisit dalam UUHT sebagai penyebab hapusnya Hak Tanggungan, melainkan sebagai konsekuensi pencatatan dari peristiwa hukum yang menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan. Ketentuan administratif roya merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 24/1997 sebagaimana diubah beberapa kali. Pasal 44 PP 24/1997 menyatakan bahwa pencatatan hapusnya Hak Tanggungan dilakukan di buku tanah dan sertifikat hak atas tanah. Secara teknis, permohonan roya diajukan kepada Kantor Pertanahan dengan melampirkan dokumen yang menunjukkan bahwa utang telah lunas, salah satunya berupa surat keterangan lunas, pernyataan kreditur, atau akta pelepasan Hak Tanggungan apabila diperlukan. Dalam sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), mekanisme ini juga diadopsi melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, di mana penghapusan jaminan dilakukan melalui sistem elektronik oleh kreditur, dan kantor pertanahan mencatat penghapusannya pada basis data pertanahan.⁵

Roya berfungsi sebagai manifestasi asas publisitas dalam hukum jaminan kebendaan. Dalam teori hukum jaminan, asas publisitas mengharuskan setiap beban atau status jaminan atas suatu benda didaftarkan agar dapat mengikat pihak ketiga (*erga omnes*). Dengan pencatatan roya, status buku tanah kembali bersih dari beban jaminan sehingga mencerminkan kondisi yuridis yang sebenarnya. Selain itu, mekanisme ini juga berkaitan dengan teori kepastian hukum (*legal certainty theory*) sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch dan Hans Kelsen, yang menekankan bahwa tertib administrasi merupakan bagian dari struktur validitas sistem hukum. Jika peristiwa hapusnya Hak Tanggungan tidak segera dicatat, maka secara administratif masih ada status yang berpotensi menyesatkan, walaupun secara perikatan utang telah lunas.

Dari sisi tata laksana, langkah penghapusan melalui roya memiliki alur: pertama, terjadi peristiwa hukum hapusnya utang yang dijamin (misalnya pelunasan kredit). Kedua, kreditur berkewajiban menyerahkan surat roya atau melakukan pengajuan penghapusan Hak Tanggungan dalam sistem HT-el sebagai bentuk itikad baik dan pemenuhan kewajiban perdata administratif. Ketiga, debitur atau kreditur (tergantung

⁵ Togarma, N. (2025). Pelaksanaan roya partial objek hak tanggungan secara konvensional di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. *Jurnal Notarius*.

PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN MELALUI ROYA DAN IMPLIKASINYA TERHADAP HUBUNGAN HUKUM ANTARA KREDITUR DAN DEBITUR

skema pendaftaran) mengajukan permohonan pencatatan roya ke kantor pertanahan. Keempat, kantor pertanahan melakukan verifikasi formal dan materiil terbatas, lalu mencatat penghapusan beban pada buku tanah dan sertifikat. Kelima, debitur menerima kembali sertifikat yang telah bersih dari catatan Hak Tanggungan.

Meski alurnya tampak linear, dalam praktik ditemukan kendala seperti: (a) kreditur tidak segera menerbitkan surat roya, (b) dokumen roya tidak lengkap atau tidak sesuai format teknis BPN, (c) perbedaan data antara dokumen kredit dan data pendaftaran tanah, (d) gangguan sistem pada HT-el, dan (e) kurangnya pemahaman debitur mengenai prosedur administrasi pertanahan. Kendala ini berpotensi menunda pemulihan hak kebendaan debitur, padahal secara normatif hak tersebut seharusnya otomatis pulih ketika utang lunas. Hal ini memperlihatkan bahwa roya adalah simpul pertemuan antara hukum kebendaan, hukum perikatan, dan hukum administrasi, yang keberhasilannya sangat bergantung pada kepatuhan prosedural dan itikad baik kreditur sebagai pemegang kontrol awal dokumen jaminan.⁶

Dalam teori perikatan, pelunasan utang (betaling) menyebabkan hapusnya hubungan perikatan (Pasal 1381 KUHPdata). Namun, karena Hak Tanggungan bersifat *accessoir*, hapusnya utang tidak serta-merta menghapus catatan beban di buku tanah sebelum dilakukan pencatatan roya. Di sini terdapat dualisme momen hapusnya Hak Tanggungan: secara materiil hapus saat utang lunas, tetapi secara administratif diakui setelah dicatat melalui roya. Dualisme ini bukanlah pertentangan, melainkan pembagian fungsi: hukum perdata menentukan hapusnya hak secara materiil, sementara pendaftaran tanah menentukan pengakuan administratif dan publisitasnya.

Teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon relevan digunakan untuk menilai roya sebagai bentuk perlindungan hukum preventif dan represif. Preventif karena pencatatan roya mencegah sengketa dan klaim pihak ketiga atas status jaminan; represif karena debitur dapat menuntut pemenuhan roya apabila kreditur lalai. Namun, karena UUHT tidak mengatur sanksi administratif yang tegas atas kelalaian pengajuan roya, *enforceability* kewajiban ini sering lemah, sehingga perlindungan hukum debitur menjadi

⁶ Fadillah, A. A., Rahman, S., & Hamzah, Y. (2025). Analisis keabsahan akta konsen roya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan. *LEGAL DIALOGICA*, 1(1), 1–10.

tidak optimal. Hal ini menandai perlunya pembahasan lanjutan mengenai implikasi hukum dan konsekuensi yuridis jika kewajiban roya tidak segera dipenuhi.⁷

Implikasi Yuridis Roya Terhadap Kedudukan Dan Hubungan Hukum Kreditur–Debitur

Dalam hukum jaminan kebendaan, kedudukan preferen kreditur muncul dari pendaftaran Hak Tanggungan yang memberikan hak didahulukan dalam pelunasan (*droit de preference*) dan hak mengikuti objek jaminan ke tangan siapa pun (*droit de suite*). Ketika roya dicatat, konsekuensi yuridisnya adalah gugurnya seluruh karakter kebendaan tersebut. Hubungan hukum para pihak yang semula terdiri dari perikatan pokok (perjanjian kredit) dan perikatan accessoir (jaminan Hak Tanggungan) berubah menjadi hubungan hukum yang selesai total, selama tidak ada klausul atau hubungan perdata lain di luar utang tersebut.

Secara doktrinal, Hak Tanggungan sebagai perjanjian accessoir memiliki prinsip bahwa keberadaannya mengikuti nasib perikatan pokok. Ini sejalan dengan teori accessoiriteit dalam hukum jaminan. Jika utang lunas, maka Hak Tanggungan kehilangan dasar keberlakuannya. Namun, roya memberikan momen pengumuman (publisitas) kepada negara dan masyarakat bahwa Hak Tanggungan benar-benar telah hapus, sehingga tidak lagi mengikat debitur maupun pihak ketiga. Dalam perspektif Kelsenian, roya adalah bentuk pengesahan administrasi terhadap fakta hukum, agar norma “hak jaminan telah hapus” menjadi norma yang efektif dalam sistem pendaftaran tanah.⁸

Dampak langsung roya terhadap kreditur adalah: (a) berakhirnya status sebagai pemegang hak kebendaan, (b) hilangnya hak preferen dan hak eksekutorial, dan (c) tidak dapat lagi mengajukan permohonan sita atau eksekusi jaminan atas dasar perjanjian Hak Tanggungan yang telah hapus. Sementara bagi debitur, roya berimplikasi pada: (a) pulihnya hak kebendaan secara penuh atas tanah, (b) bebas melakukan perbuatan hukum

⁷ Hindun Nabila, S. (2024). Implementasi roya objek hak tanggungan online pasca berlakunya Permen Agraria No. 05 Tahun 2020 tentang pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik. *KANJOLI Business Law Review*, 2(1), 12–20. <https://doi.org/10.47268/kanjoli.v2i1.13035>

⁸ Sulistyawati, N. Y., Kusumardhani, S. A. M. A., & Murti, I. K. I. W. (2025). Kepastian hukum pendaftaran hak tanggungan berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 8(2). <https://doi.org/10.23887/jkh.v8i2.49733>

PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN MELALUI ROYA DAN IMPLIKASINYA TERHADAP HUBUNGAN HUKUM ANTARA KREDITUR DAN DEBITUR

lanjutan seperti jual beli, hibah, waris, atau pembebanan jaminan baru, dan (c) memperoleh kembali otoritas ekonomis atas asetnya.⁹

Namun implikasi tersebut tidak berhenti pada aspek internal para pihak. Roya juga berpengaruh pada: (a) status objek dalam pasar properti, (b) kelayakan objek sebagai underlying asset pembiayaan baru, dan (c) keabsahan data dalam sistem pertanahan digital HT-el maupun PTSL. Sertifikat yang belum diroya walaupun utangnya lunas, masih mengandung catatan beban, sehingga secara administratif dianggap tidak clean and clear. Dalam pasar properti, status clean and clear adalah syarat utama untuk menilai kelayakan aset, menentukan harga optimal, dan menjamin kepercayaan pembeli atau investor. Ini sesuai dengan teori efisiensi pasar berbasis informasi (*information-based market efficiency*), yang menyatakan bahwa informasi status hukum aset harus akurat agar transaksi berjalan efisien.

Keterlambatan roya juga menimbulkan implikasi pada relasi kuasa. Dalam teori hubungan hukum kontraktual klasik, pelunasan utang mengakhiri hubungan kontrak. Namun, ketika roya ditunda, kreditur secara de facto masih memegang kendali administratif, menciptakan ketimpangan relasi. Ini relevan dianalisis melalui teori keadilan korektif Aristoteles (*corrective justice*), di mana setelah terjadi pelunasan, posisi para pihak harus kembali seimbang dan hak debitur tidak boleh dibatasi lagi. Menunda roya sama saja menahan hak debitur atas propertinya sendiri, bertentangan dengan prinsip keadilan korektif dan asas itikad baik dalam perjanjian (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata).

Dalam praktik perbankan, kewajiban roya sering ditautkan dengan Standar Operasional Prosedur internal bank. Tetapi karena tidak ada sanksi eksternal yang memaksa, bank dapat menunda pengajuan roya tanpa konsekuensi administratif langsung. Padahal, dari perspektif teori perlindungan hukum Hadjon, kelalaian administratif yang berdampak pada pembatasan hak ekonomi debitur dapat dikategorikan sebagai pelanggaran terhadap perlindungan hukum preventif. Debitur memiliki dasar hukum untuk menuntut pemenuhan kewajiban roya melalui gugatan perdata, tetapi langkah ini bersifat represif dan memakan biaya serta waktu, sehingga kepastian hukum tidak segera terwujud.¹⁰

⁹ Pangesti, S., & Sahetapy, P. P. (2023). Pendaftaran hak tanggungan sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. *Tunas Agraria*, 6(2), 71–92.

¹⁰ Susanto, D., & Haiti, D. (2025). Kepastian hukum sertipikat tanah elektronik terhadap pinjaman yang tidak didaftarkan hak tanggungan. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(4).

Roya juga berimplikasi pada prinsip perlindungan data dan tertib administrasi. Dalam teori pendaftaran tanah modern, terutama setelah munculnya HT-el, setiap perubahan status jaminan harus segera diperbarui agar basis data pertanahan tidak mengandung status dormant yang menyesatkan. Jika utang telah lunas tetapi HT belum dihapus dalam sistem, maka sistem kehilangan fungsi autentifikasi dan verifikasinya. Artinya, roya memiliki implikasi keandalan sistem hukum digital. Digitalisasi yang tidak disertai pembaruan data melalui roya akan menghasilkan legal uncertainty in digital records, sebuah kondisi yang berbahaya di tengah transformasi layanan elektronik ATR/BPN.

Implikasi yuridis roya dapat disimpulkan dalam beberapa klaster konsekuensi: (1) konsekuensi kebendaan (hapusnya hak preferen dan eksekutorial kreditur, pulihnya hak penuh debitur), (2) konsekuensi perikatan (selesainya hubungan kontrak jaminan), (3) konsekuensi administratif (status clean pada buku tanah dan sertifikat), (4) konsekuensi ekonomis (terbukanya akses transaksi dan pembiayaan lanjutan bagi debitur), dan (5) konsekuensi relasi kuasa (pemulihan keseimbangan hubungan hukum para pihak).¹¹

Konsekuensi Hukum Atas Keterlambatan Dan Kelalaian Pengajuan Roya Oleh Kreditur

Walaupun utang telah lunas, tidak dicatatnya roya membuat beban Hak Tanggungan masih tampil pada sertifikat dan buku tanah. Konsekuensi hukumnya dapat dianalisis melalui tiga lapis perspektif: perdata, kebendaan, dan administratif.

Secara perdata, kelalaian kreditur dalam menyerahkan surat roya dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) jika menimbulkan kerugian bagi debitur (Pasal 1365 KUHPperdata). Kerugian yang dimaksud bisa berupa kerugian ekonomi (tidak dapat menjual atau refinancing), kerugian waktu, dan kerugian immateriel berupa hilangnya kesempatan (*loss of opportunity*). Unsur perbuatan, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal dapat dipenuhi karena kreditur adalah pihak yang memegang kontrol awal dokumen jaminan dan memiliki kewajiban moral serta yuridis untuk memulihkan status aset setelah utang lunas.

¹¹ Yuslim, Y., Iswandi, I., & Fendi, A. (2023). Pelaksanaan pencoretan hak tanggungan (roya) pada sertipikat di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam memberikan kepastian hukum. *UNES Law Review*, 5(4), 4228–4246.

PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN MELALUI ROYA DAN IMPLIKASINYA TERHADAP HUBUNGAN HUKUM ANTARA KREDITUR DAN DEBITUR

Secara kebendaan, tidak segera dilakukannya roya menimbulkan legal appearance bahwa tanah masih dibebani Hak Tanggungan. Walaupun hak kebendaannya secara materiil telah hapus karena utang lunas (prinsip *accessoiriteit* UUHT), secara administratif tanah tersebut masih dianggap tidak *clean and clear*. Ini menimbulkan ketidakpastian hukum kebendaan bagi debitur, terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga. Pembeli atau bank baru akan melihat sertifikat masih memiliki beban, sehingga enggan melakukan transaksi.¹²

Secara administratif, PP 24/1997 dan Permen ATR/BPN 3/1997 memberikan ruang bagi pengajuan roya, tetapi tidak menetapkan batas waktu imperatif bagi kreditur untuk menyerahkannya. Kekosongan sanksi membuat kewajiban ini lemah *enforceability*-nya. Dari perspektif teori kekosongan norma (*normative gap theory*), norma yang tidak memiliki mekanisme pemaksa akan kehilangan daya guna, sehingga tujuan kepastian hukum pendaftaran tanah tidak tercapai.

Konsekuensi praktis bagi debitur akibat keterlambatan roya antara lain: (a) tidak dapat melakukan peralihan hak (jual beli/hibah) karena sertifikat masih berstatus terbebani, (b) kesulitan melakukan pembiayaan ulang, (c) potensi aset dinilai lebih rendah dalam appraisal, dan (d) hambatan dalam validasi aset di layanan digital pertanahan. Kerugian ini berdampak langsung pada hak ekonomi debitur dan efisiensi transaksi berbasis aset di Indonesia.

Bagi kreditur, konsekuensi hukum kelalaian roya tidak bersifat otomatis, tetapi debitur dapat menempuh langkah: (a) somasi perdata, (b) gugatan perbuatan melawan hukum, (c) permohonan penetapan pembersihan peringkat melalui Ketua Pengadilan Negeri jika terdapat kebutuhan penetapan, dan (d) pelaporan maladministrasi jika ada unsur pelayanan publik yang terhambat di kantor pertanahan. Namun, semua langkah ini bersifat represif dan tidak langsung memberikan pemulihan cepat, sehingga menunjukkan lemahnya perlindungan hukum preventif.

Keterlambatan roya juga membuka potensi moral hazard. Dalam teori hukum dan ekonomi (*law and economics*), beban dormant pada sertifikat menciptakan inefisiensi pasar dan meningkatkan *transaction cost*. Biaya tambahan berupa waktu pengurusan, biaya notaris baru, atau appraisal ulang bisa muncul hanya karena status beban belum

¹² Mandiri, D. A., & Mediawati, N. F. (2023). Analisis yuridis pelaksanaan penghapusan hak tanggungan dan akta konsen roya. *ResearchJet Journal of Analysis and Inventions*, 1(3).

dihapus. Padahal, secara materiil utang sudah lunas. Ini bertentangan dengan prinsip *cost efficiency in secured transaction*.

Dalam teori *fiduciary relationship in lending*, hubungan kreditur–debitur mensyaratkan adanya trust, transparansi, dan kewajiban moral untuk tidak menahan hak pihak lain setelah kewajiban selesai. Menunda royas dapat dikategorikan sebagai *breach of administrative good faith*, yaitu pelanggaran itikad baik administratif yang tidak hanya merugikan debitur, tetapi juga merusak tujuan sistem pendaftaran tanah sebagai sumber kebenaran status hukum aset.¹³

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Penghapusan Hak Tanggungan melalui royas pada hakikatnya merupakan konsekuensi administratif dari hapusnya utang yang dijamin, yang sekaligus menegaskan berakhirnya sifat *accessoir* dan kekuatan kebendaan Hak Tanggungan, termasuk gugurnya hak preferen serta hak eksekutorial kreditur, dan pulihnya kembali hak kebendaan debitur secara penuh atas objek jaminan. Secara normatif, ketentuan hapusnya Hak Tanggungan bersumber pada Pasal 18 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996, sementara kewajiban pencatatannya mengikuti rezim pendaftaran tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 dan tata laksana teknisnya dalam Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 1997 serta Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 untuk layanan HT-el. Implikasi hukum dari royas tidak hanya bersifat pencatatan, tetapi juga berdampak langsung pada hubungan hukum kreditur–debitur yang berubah dari relasi berbasis jaminan kebendaan menjadi hubungan yang selesai total, sepanjang tidak ada sengketa lanjutan. Permasalahan keterlambatan atau kelalaian pengajuan royas oleh kreditur menunjukkan adanya kesenjangan *enforceability* norma, yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, menghambat perbuatan hukum debitur terhadap asetnya, meningkatkan biaya transaksi, serta membuka peluang tuntutan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata apabila kerugian dapat dibuktikan, sehingga menegaskan bahwa ketepatan waktu dan

¹³ Sulistyawati, N. Y., Kusumardhani, S. A. M. A., & Murti, I. K. I. W. (2025). Kepastian hukum pendaftaran hak tanggungan berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 8(2).

PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN MELALUI ROYA DAN IMPLIKASINYA TERHADAP HUBUNGAN HUKUM ANTARA KREDITUR DAN DEBITUR

itikad baik administratif dalam proses roya merupakan elemen penting bagi kepastian hukum dan perlindungan hak kebendaan debitur.

Saran

Regulasi dan praktik pengajuan roya perlu diperkuat pada aspek kepatuhan dan percepatan dengan mendorong penerapan batas waktu imperatif serta skema pengawasan administratif yang lebih jelas bagi kreditur, khususnya lembaga perbankan, agar kewajiban penyerahan surat roya atau penghapusan beban dalam sistem HT-el tidak lagi dipandang sebagai formalitas opsional, melainkan sebagai kewajiban prosedural yang berdampak pada hak ekonomi dan status clean and clear aset debitur. Kantor pertanahan bersama otoritas sektor keuangan juga perlu menyusun mekanisme koordinasi data yang lebih terintegrasi untuk meminimalkan perbedaan data dokumen kredit dan pendaftaran tanah, termasuk optimalisasi sistem HT-el agar proses penghapusan beban berjalan otomatis dan real-time setelah kredit lunas, demi mencegah munculnya status beban dormant yang menyesatkan. Selain itu, debitur perlu diedukasi lebih luas terkait hak dan langkah hukum yang dapat ditempuh apabila kreditur lalai melakukan roya, baik melalui somasi maupun gugatan perdata, agar prinsip itikad baik dalam hubungan pembiayaan tetap terjaga seimbang, efisien, dan tidak menimbulkan hambatan baru pada pemulihan hak kebendaan serta aktivitas transaksi berbasis aset di masyarakat.

DAFTAR REFERENSI

- Dwiputranto, A., & Tjempaka. (2024). *The legality of land transactions with certificates encumbered by mortgage rights*. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 15(2), 110–121. <https://doi.org/10.26905/idjch.v15i2.14108> [Jurnal Unmer](#)
- Fadillah, A. A., Rahman, S., & Hamzah, Y. (2025). *Analisis keabsahan akta konsen roya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan*. *LEGAL DIALOGICA*, 1(1), 1–10. <https://jurnal.fh.umi.ac.id/index.php/legal/article/view/1527> [jurnal.fh.umi.ac.id](#)
- Hindun Nabila, S. (2024). *Implementasi roya objek hak tanggungan online pasca berlakunya Permen Agraria No. 05 Tahun 2020 tentang pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik*. *KANJOLI Business Law Review*, 2(1), 12–20. <https://doi.org/10.47268/kanjoli.v2i1.13035> [Unpatti Journals](#)

- Mandiri, D. A., & Mediawati, N. F. (2023). *Analisis yuridis pelaksanaan penghapusan hak tanggungan dan akta konsen roya*. *ResearchJet Journal of Analysis and Inventions*, 1(3). <https://doi.org/10.47134/researchjet.v2i4.10researchjet.pubmedia.id>
- Nur Rokhmad, F., Ningsih, D. C., Chairunnisa, N., Niravita, A., & Hikal Fikri, M. A. (2025). *Tinjauan yuridis hak tanggungan dalam pendaftaran tanah di Indonesia: Regulasi dan praktik di lapangan*. *Perahu: Penerangan Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 13(1). https://doi.org/10.51826/perahu.v13i1.1313_jurnal.unka.ac.id
- Pangesti, S., & Sahetapy, P. P. (2023). *Pendaftaran hak tanggungan sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020*. *Tunas Agraria*, 6(2), 71–92. <https://doi.org/10.31292/jta.v6i2.216jurnaltunasagraria.stpn.ac.id>
- Sulistiyawati, N. Y., Kusumardhani, S. A. M. A., & Murti, I. K. I. W. (2025). *Kepastian hukum pendaftaran hak tanggungan berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik*. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 8(2). https://doi.org/10.23887/jkh.v8i2.49733_E-Journal Undiksha
- Susanto, D., & Haiti, D. (2025). *Kepastian hukum sertifikat tanah elektronik terhadap pinjaman yang tidak didaftarkan hak tanggungan*. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(4). <https://doi.org/10.61104/alz.v3i4.1898ejournal.yayasanpendidikandzurriyatulquran.id>
- Togarma, N. (2025). *Pelaksanaan roya partial objek hak tanggungan secara konvensional di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang*. *Jurnal Notarius*. (terbit online) [Jurnal UMSU](#)
- Yuslim, Y., Iswandi, I., & Fendi, A. (2023). *Pelaksanaan pencoretan hak tanggungan (roya) pada sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam memberikan kepastian hukum*. *UNES Law Review*, 5(4), 4228–4246. https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4.733_review-unes.com