JUMAHA
FAKULTAS HUKUM UNMAS DENPASAR

Vol. 06 No. 02 Bulan September Tahun 2026
e-ISSN: 2808-6864
Open Acces at: https: https://e-journal.unmas.ac.id
DOI:
https://doihttps://doi.org/10.36733/jhm.v6i2,

KepastianHukum Dalam Pencabutan Surat Roya Pasca Pelunasan Kredit Perbankan Perspektif UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

I Kadek Agus Marantika[1], I Gusti Ngurah Anom[2]

[1]Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, E-mail: agusmarantika2022@gmail.com
[2]Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, E-mail: ngurahanomfh@unmas.asi.id

Info Artikel

Legal Certainty Regarding the Cancellation of the Roya Letter Following the Repayment of Bank Loans: A Perspective Based on UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Keywords : Legal certainty, letter of guarantee, mortgage, credit repayment, debtor protection.

Abstract

The legal certainty in the revocation of the Roya Letter after the repayment of bank credit according to Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights (UUHT) and the legal consequences for debtors if the creditor does not issue a Roya Letter. The type of research used is normative juridical with a statutory and analytical approach. The results of the study indicate that the UUHT does not regulate a strict time limit and sanctions for creditors who neglect to revoke the Roya Letter, thus creating legal uncertainty. The provisions of Articles 18, 19, and 22 of the UUHT only regulate the material elimination of mortgage rights without a coercive mechanism for creditors. As a result, debtors cannot transfer, inherit, or re-guarantee their land, and lose access to business capital. Preventive and repressive legal protection do not function, so that debtors who have acted in good faith are in a position without fair and equal legal protection.

Abstrak

Kepastian hukum dalam pencabutan Surat Roya pasca pelunasan kredit perbankan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) serta akibat hukum bagi debitur apabila kreditur tidak menerbitkan Surat Roya. Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan analisis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa UUHT tidak mengatur batas waktu tegas dan sanksi bagi kreditur yang lalai mencabut Surat Roya, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Ketentuan Pasal 18, 19, dan 22 UUHT hanya mengatur hapusnya hak tanggungan secara materiil tanpa mekanisme pemaksaan terhadap kreditur. Akibatnya, debitur tidak dapat mengalihkan, mewariskan, atau menjaminkan ulang tanahnya, serta kehilangan akses modal usaha. Perlindungan hukum preventif maupun represif tidak berfungsi, sehingga debitur yang telah beritikad baik berada dalam posisi tanpa perlindungan hukum yang adil dan setara.

Kepastian Hukum Dalam Pencabutan Surat Roya Pasca Pelunasan Kredit Perbankan Perspektif UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Kata kunci: Kepastian hukum, surat roya, hak tanggungan, pelunasan kredit, perlindungan debitur.

I. Latar Belakang

Perkembangan ekonomi nasional yang ditopang oleh sektor perkreditan menjadikan lembaga jaminan hak tanggungan sebagai instrumen krusial. Pemberian kredit menuntut adanya suatu benda yang digunakan sebagai jaminan yang disebut dengan hak tanggungan, sebagai mana dinyatakan dalam pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) yang menyatakan "Hak Tanggungan yang dappat dibebankan pada hak milik, hak guna-usaha dan hak guna-bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-Undang", oleh karena itu hak tanggungan dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, dari ketentuan tersebut tersirat akan pentingnya suatu Lembaga jaminan untuk menjamin prestasi debitur[1]. Sebelumnya berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta BendaBenda Yang Berkaitan Dengan Tanah (yang selanjutnya disebut UUHT), Lembaga jaminan kebendaan atas tanah di Indonesia mengacu pada ketentuan dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) warisan Belanda, khususnya mengenai Hypotheek (Hipotek) dan Credietverbank. Pengaturan ini dianggap tidak sepenuhnya sesuai dengan sistem hukum tanah nasional yang berlandaskan pada UUPA. Dengan berlakunya UUHT, kedua Lembaga jaminan tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi untuk tanah. Pasal 29 UUHT menyatakan "Dengan berlakunya undang-undang ini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak lagi berlaku." Maka secara tegas mencabut ketentuan mengenai Hipotek dan Credietverbank sepanjang mengenai tanah. Dengan demikian, Hak Tanggungan menjadi satu-satunya Lembaga jaminan kebendaan atas tanah di Indonesia yang bersifat lex specialis dan mengintegrasikan prinsipprinsip hukum adat serta hukum nasional. Hak Tanggungan, yang diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (yang selanjutnya disebut UUHT), berfungsi sebagai jaminan pelunasan utang yang memberikan kedudukan preferen kepada kreditur atas objek jaminan. Sebagai konsekuensi yuridis dari sistem hak tanggungan, ketika utang pokok telah dilunasi, maka hak tanggungan tersebut harus hapus dan dihapuskan dari buku tanah. Proses penghapusan inilah yang diwujudkan melalui penerbitan Surat Roya, yaitu sertifikat tanda bukti hapusnya hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Roya dilakukan apabila hutang yang dijaminkan dalam perjanjian pokoknya telah lunas.[2]

---

[1] Aslan Noor et al, 'Kepastian Hukum Bagi Debitur Atas Kelalaian Kreditur Dalam Pelaksanaan Roya Jaminan Hak Tanggungan' (2023) 3 5359.

[2] Merline Eva Lyanthi, 'Akibat Hukum Dalam Proses Penyelesaian Roya' (2023) 6 84.

Perjanjian hutang piutang berakhir maka beban jaminan itu di roya oleh pemohon kepada pemilik hak atas tanah diberikan bukti roya dalam bentuk Surat Keterangan untuk roya dan Surat bukti lunas. Bukti roya ini karena hutang sudah lunas debitur pemilik hak atas tanah yang menjadi jaminan hutangnya hendak mengajukan pencoretan (Roya) atas hak tanggungan namun mengalami kendala dikarenakan bukti-bukti seperti surat keterangan untuk roya dan bukti lunas yang dibutuhkan untuk melakukan pencoretan hilang.[3] UUHT telah mengatur mekanisme hapusnya hak tanggungan, termasuk karena pelunasan utang, sebagaimana diatur dalam Pasal 18 dan Pasal 19 UUHT. Idealnya, dengan dilunasinya utang, penerbitan Surat Roya harus berjalan secara pasti, cepat, dan tanpa hambatan birokratis. Kepastian hukum dalam penerbitan surat roya ini merupakan pilar penting, karena hal tersebut menandai peralihan status hukum objek jaminan dari status terikat atau terbebani menjadi bebas secara utuh. Tanpa kepastian hukum debitur yang telah melunasi kewajibannya masih terbebani hukum pada asetnya. Permasalahan pada proses penerbitan surat roya pasca pelunasan hutang masih sering menjadi kendala. Terdapat beberapa penelitian terdahulu yang menyatakan bahwa terdapat kelalaian debitur yang tidak mengurus surat roya yang mengakibatkan asset tidak dapat dijual. Pada penelitian ini masih terdapat celah yang belum terjawab bagaimana bentuk pertanggungjawaban debitur, maka pada penelitian ini akan dikaji lebih mendalam mengenai sanksi, batas waktu, serta mekanisme apabila surat roya tersebut tidak proses oleh debitur pasca pelunasan utang.

Ketidakpastian hukum ini tidak hanya bersifat teoretis, tetapi terbukti menjadi masalah serius dalam praktik pelayanan pertanahan di Indonesia. Penelitian di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, misalnya, menunjukkan bahwa pelaksanaan roya masih dihadapkan pada berbagai kendala yang memperparah posisi debitur. Kendala tersebut antara lain minimnya sumber daya manusia, jenjang birokrasi yang panjang, kesalahan input data, hingga dokumen buku tanah yang tidak ditemukan. Kondisi ini diperparah dengan adanya disharmonisasi peraturan, di mana peraturan pelaksana yang berbeda-beda (mulai dari 5 hari kerja, 7 hari kerja, hingga 3 hari kerja) menciptakan ketidakpastian dalam standar pelayanan. Akibatnya, meskipun secara material utang telah lunas, secara formal debitur masih terbebani hak tanggungan, sehingga tidak dapat melakukan perbuatan hukum atas tanahnya. Fenomena ini menunjukkan bahwa lemahnya pengaturan dan penegakan hukum dalam proses roya berujung pada kerugian nyata bagi debitur yang telah beritikad baik.[4] Permasalahan ini juga menyentuh asas keadilan dan keseimbangan dalam hukum jaminan. Selama ini, UUHT dirancang dengan orientasi yang sangat kuat pada perlindungan kreditur, yang tercermin dari kemudahan eksekusi dan kedudukan droit de preference yang diistimewakan. Namun, ketika utang telah lunas, justru tidak terdapat mekanisme yang memadai untuk melindungi debitur dari kelalaian kreditur. Ketidakseimbangan ini perlu dikaji ulang

[3] Jusuf Kenny and Nathanael Gella, 'Kepastian Hukum Atas Bukti Roya Yang Hilang' (2024) VIII(1) 134.

[4] Azmi Fendi et al, 'Pelaksanaan Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) Pada Sertipikat Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Dalam Memberikan Kepastian Hukum' (2023) 5(4) 4228.

karena dalam hubungan hukum yang bersifat accessoir, perlindungan hukum seharusnya bersifat timbal balik. Debitur yang telah memenuhi prestasinya berhak mendapatkan hak timbal balik berupa pembebasan agunan tanpa hambatan prosedural yang tidak semestinya.

Penelitian ini menjadi penting karena menyangkut efektivitas pelaksanaan UUHT itu sendiri. Sebuah undang-undang tidak hanya dinilai dari muatan normanya, tetapi juga dari implementasi dan penegakannya. Jika UUHT hanya efektif pada saat pembebanan Hak Tanggungan tetapi lemah pada saat penghapusannya, maka legitimasi UUHT sebagai payung hukum jaminan kebendaan dapat dipertanyakan. Kepercayaan masyarakat terhadap lembaga Hak Tanggungan akan terkikis jika debitur terusmenerus menghadapi kesulitan dalam memperoleh hak roya. Padahal, kepercayaan merupakan modal sosial yang sangat penting dalam sistem hukum jaminan.

II. **Metode Penelitian**

Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum normatif menurut Soejorno Soekanto adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literaturliteratur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti[5]. Jenis penelitian yuridis normatif ini dilakukan untuk mengetahui kepastian hukum dalam penerbitan surat roya pasca pelunasan utang. Penelitian ini menggunakan sumber yang didapat dari sumber hukum primer, sekunder, dan tersier. Penelitian ini berfokus pada konsep kepastian hukum, yang merupakan salah satu tujuan utama dari hukum itu sendiri. Kepastian hukum secara langsung bersinggung dengan normanorma hukum tertulis, asas-asas hukum, dan sistematika peraturan perundang-undangan. Untuk mengukur apakah peraturan perundangundangan telah memberikan kepastian hukum, Langkah pertama yang harus dilakukan adalah meneliti, membaca, dan menafsirkan secara mendalam teks-teks hukum tersebut. Penelitian yuridis normatif, dengan ciri khasnya sebagai penelitian doctrinal (penelitian terhadap doktrin hukum), adalah alat yang paling tepat untuk melakukan penelitian ini.

Jenis Pendekatan

a. Pendekatan Peraturan Perundang-Undangan (*The Statute Approach*) yaitu dengan menelaah semua isi dari undang-undang, memahami asas-asas yang ada dalam perundang-undangan yang berkaitan dengan isu yang sedang dihadapi. Pendekatan Peraturan Perundang-Undangan digunakan untuk mengkaji secara mendalam tentang analisis yuridis normatif mengenai kepastian hukum dalam penerbitan surat roya pasca pelunasan utang.
b. Pendekatan Analisis (*Analysis Approach*) adalah suatu tindakan untuk menganalisis terhadap bahan hukum yang diteliti dengan tujuan mengetahui

[5] Soerjono Soekanto and Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif (Rajawali Pers, 1st ed, 2009)

makna yang terdapat pada istilah yang digunakan. Pada penelitian ini, pendekatan analisis digunakan untuk menganalisis dengan jelas mengenai kepastian hukum dalam penerbitan surat roya pasca pelunasan utang.

Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer
    1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
    2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara. 1960/Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).
b. Bahan Hukum Sekunder
    Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang bersifat membantu dan menjelaskan lebih luas mengenai bahan hukum primer yang berupa jurnal ilmiah, buku-buku, serta hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan kepastian hukum dalam penerbitan surat roya pasca pelunasan utang.
c. Bahan Hukum Tersier
    Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang membantu dalam pemahaman bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dalam menafsirkan suatu bahan hukum. Bahan hukum tersier biasanya berupa kamus hukum, hukum yang membahas mengenai isu-isu hukum yang berkaitan.

Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan pada penelitian ini yaitu dengan studi kepustakaan (library research). Studi kepustakaan merupakan teknik pengumpulan bahan hukum serta informasi dari berbagai sumber tertulis seperti buku, jurnal ilmiah, artikel, literatur-literatur, dan catatan yang berhubungan dengan masalah yang akan dipecahkan terhadap bahan-bahan hukum.

Teknik Analisa Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum merupakan salah satu proses yang bertujuan untuk menyederhanakan data sehingga mudah dipahami. Teknik analisis bahan hukum pada penelitian ini yaitu dengan teknik analisis deskriftif yuridis kualitatif yaitu dengan cara menguraikan suatu keadaan dari proposisi hukum dan non-hukum yang relevan dengan isu yang diangkat pada penelitian ini.

III. PEMBAHASAN

A. PENGATURAN KEPASTIAN HUKUM DALAM PENCABUTAN SURAT ROYA PASCA PELUNASAN KREDIT MENURUT UUHT

1. Pengaturan Pencabutan Surat Roya Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan

Pencabutan Surat Roya dalam sistem hukum jaminan di Indonesia secara normatif bersumber dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Ketentuan yang menjadi fondasi yuridis bagi proses roya terdapat dalam Pasal 18, Pasal 19, dan Pasal 22 UUHT. Pasal 18 UUHT menyatakan bahwa hak tanggungan hapus antara lain karena hapusnya utang pokok yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut. Hak Tanggungan yang sudah selesai atau akan mengalami proses akhir sebagaimana dijelaskan dalam pasal 18 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disingkat UUHT) yang menyebutkan bahwa : a) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan b) Dilepaskan Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan c) Pembersihan Hak Tanggungan Berdasarkan penetapan peringatan oleh Ketua Pengadilan Negeri d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.[6]

Ketentuan mengenai roya juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan adanya pernyataan tertulis dari kreditur bahwa piutang telah lunas sebagai dasar pencoretan Hak Tanggungan. Selanjutnya, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 menetapkan bahwa permohonan roya wajib diproses oleh Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari kerja setelah persyaratan dinyatakan lengkap. Namun, ketentuan tersebut hanya mengikat Kantor Pertanahan dan tidak mengatur batas waktu bagi kreditur untuk menerbitkan Surat Roya setelah pelunasan utang. Dalam pelaksanaannya, proses roya melibatkan debitur, kreditur, dan Kantor Pertanahan. Debitur wajib melampirkan bukti pelunasan utang, sertifikat hak atas tanah, identitas diri, serta dokumen pendukung lainnya. Setelah menerima surat keterangan lunas dari kreditur, Kantor Pertanahan melakukan pencoretan Hak Tanggungan pada buku tanah sebagai bentuk kepastian hukum atas hapusnya hak jaminan. Meskipun demikian, pengaturan dalam UUHT masih memiliki kelemahan, yaitu tidak adanya ketentuan mengenai batas waktu bagi kreditur untuk menerbitkan Surat Roya serta tidak adanya sanksi bagi kreditur yang menunda atau tidak melaksanakan kewajiban tersebut. Kondisi ini berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan debitur yang telah melunasi seluruh kewajibannya, sehingga perlindungan hukum terhadap debitur pasca pelunasan utang belum sepenuhnya terwujud.

[6] Valentini, N. P. E., & Yogantara, P. (2021). Pencoretan Hak Tanggungan Dengan Akta Konsen Roya (Doctoral dissertation, Udayana University).

2. Kepastian Hukum Dalam Pencabutan Surat Roya Pasca Pelunasan Kredit

Analisis kepastian hukum terhadap pencabutan Surat Roya dapat menggunakan teori kepastian hukum Gustav Radbruch yang menempatkan kepastian hukum sebagai salah satu nilai dasar hukum selain keadilan dan kemanfaatan. Kepastian hukum menghendaki adanya norma yang jelas, tidak multitafsir, dan memberikan prediktabilitas mengenai akibat hukum suatu tindakan. Dalam konteks roya, debitur yang telah melunasi utangnya seharusnya memperoleh kepastian mengenai waktu penghapusan Hak Tanggungan dan pencoretan catatan pada sertifikat tanah. Namun, pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) belum sepenuhnya memenuhi prinsip tersebut. Pasal 18, Pasal 19, dan Pasal 22 UUHT mengatur hapusnya Hak Tanggungan dan pencatatannya, tetapi tidak menetapkan batas waktu maupun sanksi bagi kreditur yang terlambat atau tidak menerbitkan Surat Roya. Selain itu, pengaturan mengenai roya parsial dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT bersifat fakultatif sehingga hanya dapat dilakukan apabila diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Kondisi ini menempatkan debitur pada posisi yang kurang terlindungi karena tidak memiliki hak untuk memperoleh pelepasan sebagian jaminan tanpa adanya klausul tersebut. [7]

Ketidakpastian hukum juga diperparah oleh disharmonisasi peraturan pelaksana mengenai standar waktu pelayanan roya di Kantor Pertanahan serta berbagai kendala implementasi, seperti keterlambatan kreditur menerbitkan Surat Roya, kesalahan administrasi dan data pertanahan, serta birokrasi yang belum efisien. Faktor-faktor tersebut menyebabkan proses roya sering kali memerlukan waktu lebih lama daripada yang seharusnya. Akibatnya, meskipun utang telah lunas, debitur belum dapat menggunakan tanahnya secara bebas karena secara administratif masih tercatat sebagai objek Hak Tanggungan. Kondisi ini menghambat pelaksanaan perbuatan hukum atas tanah, seperti jual beli, pembebanan jaminan baru, maupun proses pewarisan[8]. Dari perspektif teori Radbruch, keadaan tersebut menunjukkan bahwa pengaturan roya masih mengandung kekosongan norma (*vacuum of norms*) yang mengurangi kepastian hukum. Oleh karena itu, diperlukan penyempurnaan regulasi melalui pengaturan batas waktu dan sanksi bagi kreditur, serta harmonisasi prosedur pelayanan roya guna menjamin perlindungan hukum dan kepastian bagi debitur setelah pelunasan kredit.

[7] Fendi et al. "Pelaksanaan Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) Pada Sertipikat Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Dalam Memberikan Kepastian Hukum." (2023). UNES Law Review, 5(4), 4228-4246.

[8] Muhammad Zidan Aditya, et al. "Penghapusan Hak Tanggungan Melalui Roya Dan Implikasinya Terhadap Hubungan Hukum Antara Kreditur Dan Debitur." (2026). Jurnal Media Akademik (JMA), 4(1).

B. AKIBAT HUKUM BAGI DEBITUR TERHADAP TIDAK DICABUTNYA SURAT ROYA PASCA PELUNASAN UTANG

1. Kewajiban Kreditur Pasca Pelunasan Utang Dalam Pencabutan Surat Roya

Hak Tanggungan memiliki sifat accessoir, yaitu keberadaannya bergantung pada utang pokok yang dijamin. Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), pelunasan utang menyebabkan Hak Tanggungan hapus secara hukum. Namun, penghapusan tersebut belum memberikan kepastian hukum sebelum dilakukan pencatatan roya di Kantor Pertanahan. Akibatnya, meskipun secara materiil Hak Tanggungan telah berakhir, secara administratif tanah masih tercatat sebagai objek jaminan sehingga membatasi hak debitur untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut[9]. Dalam perspektif hukum perjanjian, kreditur berkewajiban bertindak dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karena itu, setelah menerima pelunasan utang, kreditur seharusnya segera menerbitkan Surat Roya sebagai bagian dari pelaksanaan kewajiban kontraktual dan pelayanan kepada debitur. Penundaan pencabutan Surat Roya tidak hanya bertentangan dengan prinsip itikad baik, tetapi juga berpotensi menimbulkan kerugian bagi debitur karena hak atas tanahnya belum dapat digunakan secara bebas.

Meskipun demikian, UUHT belum mengatur secara tegas kewajiban kreditur untuk menerbitkan Surat Roya dalam jangka waktu tertentu maupun sanksi apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan. Kekosongan norma ini menyebabkan ketidakpastian mengenai pihak yang bertanggung jawab memulai proses roya dan melemahkan perlindungan hukum bagi debitur. Berbeda dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, yang telah mengatur kewajiban penerima fidusia untuk mengembalikan objek jaminan beserta sanksi apabila lalai melaksanakannya, UUHT belum memberikan mekanisme perlindungan yang setara. Oleh karena itu, diperlukan pembaruan pengaturan yang mewajibkan kreditur menerbitkan Surat Roya dalam batas waktu tertentu disertai sanksi yang jelas guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi debitur pasca pelunasan kredit.

2. Akibat Hukum Bagi Debitur Atas Tidak Dicabutnya Surat Roya

Tidak dicabutnya Surat Roya oleh kreditur setelah pelunasan utang menimbulkan akibat hukum yang merugikan debitur. Meskipun secara materiil Hak Tanggungan telah hapus sesuai Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), secara administratif tanah masih tercatat sebagai objek Hak Tanggungan karena belum dilakukan pencoretan (roya) di Kantor Pertanahan. Akibatnya, debitur tidak dapat melakukan berbagai perbuatan hukum atas tanahnya, seperti jual beli, hibah,

[9] Alfin Maulana, Dwi Handayani, Arfah Tjolleng. Akibat Hukum atas Pengalihan Objek Jaminan Fidusia oleh Debitur. (2025). LEGAL DIALOGICA, 1(1), 437-445.

pewarisan, maupun menjadikan tanah tersebut sebagai jaminan untuk memperoleh kredit baru[10]. Selain berdampak pada aspek hukum, keterlambatan pencabutan Surat Roya juga menimbulkan kerugian ekonomi dan sosial. Debitur kehilangan kesempatan memperoleh pembiayaan baru, mengalami penurunan nilai ekonomi atas tanah, serta menanggung biaya tambahan untuk mengurus proses roya. Dalam beberapa kasus, kondisi tersebut juga memicu konflik keluarga terkait pewarisan serta menimbulkan tekanan psikologis karena hak atas tanah belum dapat dimanfaatkan secara optimal. Dari perspektif perlindungan hukum, posisi debitur menjadi lemah karena UUHT belum menyediakan mekanisme yang efektif untuk memaksa kreditur segera menerbitkan Surat Roya. Upaya hukum yang tersedia hanya melalui gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, yang membutuhkan waktu dan biaya relatif besar. Di sisi lain, UUHT juga tidak mengatur sanksi administratif maupun perdata bagi kreditur yang lalai melaksanakan kewajibannya, sehingga perlindungan hukum bagi debitur belum berjalan secara optimal.

Ditinjau dari teori kepastian hukum Gustav Radbruch, kondisi tersebut menunjukkan bahwa pengaturan roya belum memenuhi unsur kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum. Debitur tidak memperoleh kepastian mengenai kapan status Hak Tanggungan dihapus secara administratif, sementara terdapat ketidakseimbangan antara hak kreditur yang memperoleh kemudahan eksekusi saat debitur wanprestasi dengan tidak adanya kewajiban yang tegas bagi kreditur setelah debitur melunasi utangnya[11]. Selanjutnya, berdasarkan teori perlindungan hukum Fitzgerald dan Muchsin, lemahnya pengaturan roya menunjukkan belum terpenuhinya perlindungan hukum preventif maupun represif. UUHT belum mengatur batas waktu, kewajiban, maupun sanksi bagi kreditur yang terlambat mencabut Surat Roya. Oleh karena itu, diperlukan reformasi pengaturan UUHT melalui penegasan kewajiban kreditur, penetapan batas waktu penyelesaian roya, serta pemberian sanksi administratif agar tercipta kepastian hukum dan perlindungan yang seimbang bagi debitur setelah pelunasan kredit.

IV Kesimpulan

Berdasarkan analisis dan pembahasan diatas, penulis memperoleh kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian mengenai kepastian hukum dalam pencabutan surat roya pasca pelunasan kredit perbankan : perspektif UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

1. Pengaturan mengenai pencabutan Surat Roya dalam UUHT secara normatif bersumber pada Pasal 18, Pasal 19, dan Pasal 22 UUHT. Pengaturan mengenai pencabutan Surat Roya dalam Undang-Undang Hak Tanggungan mengandung

[10] Alfin Maulana, Dwi Handayani, Arfah Tjolleng. Akibat Hukum atas Pengalihan Objek Jaminan Fidusia oleh Debitur. (2025). LEGAL DIALOGICA, 1(1), 437-445.

[11] Andriansa Buana, E., & Sungkowo Raharjo, P. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Karena Lelang. Jurnal Komunikasi Hukum (JKH), 7(2), 509–519.

kelemahan yang menimbulkan ketidakpastian hukum. Undang-undang ini hanya mengatur secara umum tentang hapusnya hak tanggungan karena pelunasan utang serta pencatatannya, namun tidak dilengkapi dengan ketentuan yang mengatur secara tegas mengenai batas waktu bagi kreditur untuk memproses pencabutan surat roya setelah menerima pelunasan utang. Undang-undang ini sama sekali tidak mengatur sanksi bagi kreditur yang lalai atau dengan sengaja menunda-nunda pencabutan surat roya. Tidak adanya sanksi administratif, sanksi perdata, maupun sanksi pidana terhadap kreditur menyebabkan tidak adanya daya paksa dari hukum. Akibatnya, terjadi kekosongan norma yang membuat ketentuan tentang hapusnya hak tanggungan menjadi tidak efektif dalam praktik. Debitur yang telah melunasi utangnya tidak memiliki kepastian kapan tanahnya benar-benar bebas dari beban hak tanggungan secara formal, sehingga nilai kepastian hukum sebagaimana menjadi tujuan utama dari hukum itu sendiri tidak terpenuhi.

2. Akibat hukum bagi debitur atas tidak dicabutnya surat roya oleh kreditur akan menimbulkan kerugian terhadap debitur yaitu:
   a. Hukum perdata : Tanah secara formal masih tercatat sebagai objek hak tanggungan, sehingga debitur tidak dapat mengalihkan hak (jual beli, hibah), mewariskan, atau menjaminkan ulang tanahnya.
   b. Sosial dan ekonomi : Debitur kehilangan akses modal usaha, mengalami penurunan nilai jual tanah, serta tekanan psikologis dan konflik keluarga akibat aset yang tidak dapat dikuasai sepenuhnya.
   c. Perlindungan hukum : Debitur tidak memiliki upaya paksa yang cepat dan efektif terhadap kreditur selain gugatan perdata yang berlarut-larut. Perlindungan preventif maupun represif tidak berfungsi karena UUHT tidak mengatur rambu-rambu dan sanksi. Debitur yang telah beritikad baik berada dalam posisi tanpa perlindungan hukum, menciptakan asimetri hak yang tidak adil antara kreditur dan debitur.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Marzuki, Peter Mahmud, Pengantar Ilmu Hukum (Kencana, 2008) Raharjo, Satjipto, Ilmu Hukum (PT. Citra Aditya Bakti, 2012) Soekanto, Soerjono and Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif (Rajawali Pers, 1st ed, 2009)

Jurnal

Adha, S. (2025). Hak tanggungan: Kunci perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur. *120*.

Azmi, F., et al. (2023). Pelaksanaan pencoretan hak tanggungan (Roya) pada sertipikat di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam memberikan kepastian hukum. *5*(4), 4228.

Debitur, K., & Debitur, D. A. N. (2026). Penghapusan hak tanggungan melalui roya dan implikasinya terhadap hubungan hukum antara kreditur dan debitur. *4*(1).

Devi, C. (2021). Kajian hukum pencabutan hak politik pada pelaku tindak pidana korupsi suap berdasarkan teori kepastian hukum. *1*(1), 13.

Fendi, A., et al. (2023). Pelaksanaan pencoretan hak tanggungan (roya) pada sertipikat di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam memberikan kepastian hukum. *5*(4), 4228.

Kamalia, M., & Adityo, R. D. (2025). Telaah tindak pidana pemerkosaan sedarah dalam hukum positif di Indonesia menurut kepastian hukum Gustav Radbruch. *Mitsaq: Islamic Family Law Journal, 3*(1), 1.

Kenny, J., & Gella, N. (2024). Kepastian hukum atas bukti roya yang hilang. *VIII*(1), 134.

Raharjo, S. (2012). *Ilmu hukum*. PT Citra Aditya Bakti.

Setiawan, D., et al. (2018). Kedudukan hukum akta pernyataan dan kuasa untuk roya (konsen roya) dalam proses lelang. *Lambung Mangkurat Law Journal, 3*(2), 262–278.

Soekanto, S., & Mamudji, S. (2009). *Penelitian hukum normatif* (Ed. ke-1). Rajawali Pers.

Tanggungan, D., Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. (2022). Kepastian hukum terhadap pelaksanaan penghapusan hak tanggungan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. *7*(1).