JUMAHA
FAKULTAS HUKUM UNMAS DENPASAR

Vol. 06 No. 02 Bulan Oktober 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,

Tanggung Gugat Kreditur Terhadap Kerugian Debitur Akibat Tidak Terlaksanakannya Roya Hak Tanggungan Setelah Utang Lunas Dalam Perbankan

Made Sunia Dwi Nanda Swari[1], Putu Lantika Oka Permadhi[2]

[1]Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, E-mail: suniaswarii.dw@gmail.com
[2]Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, E-mail: lantikaope@unmas.ac.id

Info Artikel

Creditor Liability for Debtor Losses Due to the Failure to Carry Out Roya of Mortgage Rights After Full Repayment in Banking

Keywords : Mortgage Right, Roya, Creditor Liability, Debtor.

Abstract

The repayment of a debt secured by a Mortgage Right results in the substantive termination of the Mortgage Right. However, the encumbrance may remain recorded in the land book and land title certificate when roya has not been carried out. This condition may create legal uncertainty and cause losses to the debtor, particularly when the roya process is obstructed because the creditor fails to provide the required documents. This study aims to analyze the legal regulation of land title certificates where the secured debt has been fully repaid but roya has not yet been carried out, as well as the forms of creditor liability for losses suffered by debtors due to the failure to carry out roya in banking relationships. This study employs normative legal research using a statute approach. The results show that, pursuant to Article 18 of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights, repayment of the secured debt substantively terminates the Mortgage Right, while administratively the encumbrance remains recorded until roya is carried out under Article 22. Creditor liability may be based on breach of contract or an unlawful act. Such liability may take the form of providing supporting documents for roya, assisting with the deletion of the Mortgage Right record, restoring the legal status of the land title certificate, and paying compensation where the debtor's losses can be proven.

Abstrak

Tanggung Gugat Kreditur Terhadap Kerugian Debitur Akibat Tidak Terlaksanakannya Roya Hak Tanggungan Setelah Utang Lunas Dalam Perbankan

Pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan mengakibatkan berakhirnya Hak Tanggungan secara materiil. Namun, catatan pembebanan Hak Tanggungan masih dapat tercantum dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah apabila roya belum dilaksanakan. Keadaan tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum serta kerugian bagi debitur, terutama apabila proses roya terhambat karena kreditur tidak menyerahkan dokumen yang diperlukan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum terhadap sertifikat hak atas tanah yang utangnya telah dilunasi tetapi belum dilakukan roya serta bentuk tanggung gugat kreditur atas kerugian debitur akibat tidak terlaksananya roya dalam perbankan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum

Kata kunci: Hak Tanggungan, Roya, Tanggung Gugat Kreditur, Debitur		normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pelunasan utang mengakibatkan Hak Tanggungan hapus secara materiil, sedangkan secara administratif catatan Hak Tanggungan tetap tercantum sampai dilakukan roya berdasarkan Pasal 22. Tanggung gugat kreditur dapat didasarkan pada wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum. Bentuk tanggung gugat tersebut dapat berupa pemberian dokumen pendukung roya, bantuan dalam pencoretan Hak Tanggungan, pemulihan status hukum sertifikat, serta pembayaran ganti rugi apabila kerugian debitur dapat dibuktikan.

I. Latar Belakang

Perbankan memegang peranan strategis dalam menunjang pembangunan ekonomi karena menjalankan fungsi sebagai lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam berbagai bentuk pembiayaan. Salah satu bentuk penyaluran dana tersebut diwujudkan melalui pemberian kredit kepada nasabah.[1] Kegiatan perkreditan tidak hanya berkaitan dengan kepentingan ekonomi, tetapi juga membentuk hubungan hukum antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur. Hubungan hukum tersebut lahir dari perjanjian kredit yang menetapkan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Oleh karena itu, pelaksanaan perjanjian kredit perlu didasarkan pada prinsip kepastian hukum, itikad baik, keseimbangan kepentingan, serta kehati-hatian dalam kegiatan perbankan.[2]

Penyaluran kredit oleh bank selalu disertai dengan kemungkinan timbulnya risiko, terutama ketika debitur tidak mampu melaksanakan kewajiban pembayaran sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian. Kondisi tersebut menyebabkan keberadaan jaminan menjadi penting bagi bank sebagai sarana untuk memberikan kepastian terhadap pelunasan piutangnya. Dalam praktik perkreditan, tanah sering digunakan sebagai objek jaminan karena memiliki nilai ekonomis yang cukup tinggi serta kepemilikannya dapat memperoleh kepastian melalui sistem pendaftaran tanah.[3] Tanah yang dijadikan jaminan atas suatu utang kemudian dibebani Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Keberadaan Hak Tanggungan memberikan hak yang didahulukan kepada kreditur dalam memperoleh pelunasan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Meskipun demikian,

---

1 Hermansyah, **Hukum Perbankan Nasional Indonesia** (Jakarta: Kencana, 2020). Hal 7.

2 Jimmy Tjiu dan Gunawan Nachrawi, '**Prinsip Kehati-Hatian Oleh Kreditur Dalam Rangka Mengatasi Terjadinya Kredit Macet',** Jurnal Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik, 12.1 (2023), 47–55 <https://doi.org/10.55129/.v12i1.2435>

3 Rahmat Ramadhani, **Buku Ajar Hukum Pertanahan** (Medan: UMSU Press, 2024). Hal 159.

perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur melalui lembaga jaminan tersebut perlu berjalan secara seimbang dengan perlindungan terhadap hak debitur, khususnya setelah debitur menyelesaikan seluruh kewajiban utangnya.

Keberadaan Hak Tanggungan tidak dapat dipisahkan dari hubungan utang piutang yang menjadi dasar pembentukannya karena Hak Tanggungan merupakan perjanjian tambahan yang bersifat *accessoir.*[4] Sifat tersebut menyebabkan keberlangsungan Hak Tanggungan bergantung pada keberadaan utang yang dijaminkan, sehingga berakhirnya utang pokok turut mengakhiri Hak Tanggungan secara materiil. Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menetapkan bahwa hapusnya utang yang dijamin merupakan salah satu alasan berakhirnya Hak Tanggungan. Dengan demikian, ketika debitur telah memenuhi seluruh kewajiban pelunasan utangnya, objek jaminan secara materiil tidak lagi memiliki dasar untuk tetap dibebani Hak Tanggungan.

Berakhirnya Hak Tanggungan secara materiil setelah utang dilunasi belum secara langsung menghapus pencatatannya dalam administrasi pertanahan. Catatan mengenai pembebanan Hak Tanggungan masih tercantum pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah selama belum dilakukan pencoretan melalui proses roya. Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjadi dasar hukum pelaksanaan roya sebagai mekanisme administratif untuk mencoret catatan Hak Tanggungan yang telah hapus. Melalui proses tersebut, data yuridis dalam administrasi pertanahan dapat diperbarui agar sesuai dengan kondisi hukum objek tanah yang sebenarnya.[5] Oleh karena itu, meskipun kewajiban utang debitur telah berakhir, tidak dilaksanakannya roya dapat menyebabkan adanya perbedaan antara status hukum tanah secara materiil dengan informasi administratif yang masih tercantum dalam sertifikat.

Persoalan hukum dapat muncul ketika debitur telah menyelesaikan seluruh kewajiban utangnya, namun pencoretan Hak Tanggungan belum dapat dilakukan karena kreditur tidak menyerahkan dokumen yang diperlukan, seperti surat keterangan pelunasan, surat roya, maupun pernyataan tertulis yang berkaitan dengan berakhirnya Hak Tanggungan. Ketentuan Pasal 22 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memperlihatkan pentingnya keterangan atau pernyataan dari kreditur sebagai salah satu dasar dalam proses pencoretan catatan Hak Tanggungan. Sikap kreditur yang tidak kooperatif dalam memenuhi kebutuhan administratif tersebut dapat menghambat debitur untuk memperoleh sertifikat yang telah bebas dari catatan pembebanan Hak Tanggungan. Kondisi ini memperlihatkan bahwa pelunasan utang belum selalu diikuti dengan penyelesaian seluruh akibat hukum dalam hubungan kreditur

---

4 Rachmadi Usman, **Hukum Jaminan Kebendaan Tanah Hak Tanggungan** (Malang: PT Literasi Nusantara Abadi Grup, 2024). Hal 42.

5 Ni Putu Erna Valentini dan Pande Yogantara, '**Pencoretan Hak Tanggungan Dengan Akta Konsen Roya**', Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan, 6.1 (2021), 16–28 <https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i01.p02>

dan debitur, terutama apabila administrasi terhadap objek yang sebelumnya digunakan sebagai jaminan belum diselesaikan.[6]

Belum dilaksanakannya roya setelah pelunasan utang dapat menimbulkan berbagai konsekuensi bagi debitur, baik dalam aspek hukum, administrasi, maupun ekonomi. Sertifikat hak atas tanah yang masih memuat catatan Hak Tanggungan dapat menimbulkan kesan bahwa tanah tersebut masih terikat sebagai objek jaminan. Keadaan ini berpotensi membatasi debitur ketika hendak melakukan perbuatan hukum terhadap tanahnya, seperti menjual, mengalihkan hak, menjadikannya kembali sebagai agunan untuk memperoleh kredit baru, maupun melaksanakan transaksi lainnya. Sertifikat yang masih memuat catatan Hak Tanggungan juga dapat menyebabkan calon pembeli maupun calon kreditur baru bersikap lebih berhati-hati, sehingga berpotensi menghambat transaksi pertanahan ataupun pengajuan fasilitas kredit baru.[7] Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa pelaksanaan roya tidak hanya berkaitan dengan tertib administrasi pertanahan, tetapi juga berperan dalam memberikan kepastian hukum serta memulihkan perlindungan hak debitur setelah kewajiban utangnya dinyatakan selesai.

Keadaan tersebut memperlihatkan pentingnya jaminan kepastian serta perlindungan hukum bagi debitur setelah seluruh kewajiban pembayaran utangnya diselesaikan. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memang telah mengatur berakhirnya Hak Tanggungan melalui Pasal 18 dan pencoretan catatannya melalui mekanisme roya dalam Pasal 22. Meskipun demikian, ketentuan tersebut belum secara khusus merumuskan bentuk tanggung gugat kreditur apabila setelah pelunasan utang kreditur tidak menyerahkan dokumen yang diperlukan atau tidak menunjukkan sikap kooperatif sehingga proses roya menjadi terhambat dan debitur mengalami kerugian. Permasalahan ini berkaitan dengan kepastian status hukum sertifikat, perlindungan hak debitur, serta akibat hukum yang dapat dibebankan kepada kreditur atas tindakan maupun kelalaiannya. Atas dasar itu, analisis dalam penelitian ini menggunakan teori kepastian hukum, teori tanggung gugat, dan teori perlindungan hukum untuk mengkaji hubungan antara tidak terlaksananya roya dengan konsekuensi hukum yang timbul bagi debitur.[8]

Pembahasan mengenai roya Hak Tanggungan sebelumnya telah menjadi objek kajian dalam sejumlah penelitian. Eva Riska Yulanda, Supriyadi, dan Muh Afif Mahfud menelaah pelaksanaan roya terhadap Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan pemanfaatan tanah sebagai objek jual beli.[9] Penelitian lain yang dilakukan oleh Nugroho

---

6 Jusuf Kenny Nathanael Gella, '**Kepastian Hukum Atas Bukti Roya Yang Hilang'**, The Juris, 8.1 (2024), 134–140 <https://doi.org/10.56301/juris.v8i1.1227>

7 Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, **Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah** (Yogyakarta: STPN Press, 2020). Hal 57–58.

8 Hanna Firdausa Pratonggopati, Rai Mantili dan Efa Laela Fakhriah, '**Kepastian Hukum Dalam Penggabungan Dasar Gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum'**, ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, 7.1 (2023), 100–113 <https://doi.org/10.23920/acta.v7i1.1664>

9 Eva Riska Yulanda, Supriyadi dan Muh Afif Mahfud, '**Implementasi Roya Terhadap Hak Tanggungan Tanah Atas Tanah Guna Dijadikan Objek Jual Beli'**, Semarang Law Review, 1.2 (2020), 60–74 <https://doi.org/10.26623/slr.v1i2.2759>

Satrianto memusatkan perhatian pada penggunaan akta konsen roya sebagai pengganti sertifikat Hak Tanggungan yang hilang.[10] Sementara itu, Syiva Puspa Indah, Maman Sudirman, dan Achamad Fitrian mengkaji konsekuensi hukum wanprestasi kreditur dalam penyerahan kembali sertifikat yang dijadikan jaminan kredit.[11] Sejumlah penelitian tersebut memperlihatkan bahwa pembahasan mengenai roya dan Hak Tanggungan masih lebih banyak diarahkan pada tata cara pelaksanaan roya, penyelesaian persoalan dokumen Hak Tanggungan, serta kewajiban pengembalian sertifikat yang sebelumnya dijadikan jaminan. Kondisi tersebut menunjukkan masih adanya ruang penelitian, khususnya mengenai tidak terlaksananya roya setelah utang dilunasi yang dikaitkan dengan tanggung gugat kreditur bank atas kerugian debitur. Penelitian ini menempatkan persoalan tersebut sebagai fokus utama dengan menganalisis keterkaitan antara hapusnya Hak Tanggungan secara materiil, masih tercantumnya beban Hak Tanggungan dalam administrasi pertanahan, serta kemungkinan tanggung gugat kreditur berdasarkan wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum. Fokus dan konstruksi analisis tersebut menjadi unsur kebaruan yang membedakan penelitian ini dari kajian sebelumnya.

Berdasarkan pemaparan tersebut, penelitian ini diarahkan pada dua pokok permasalahan, yakni mengenai pengaturan hukum terhadap sertifikat hak atas tanah yang utangnya telah dilunasi tetapi belum dilakukan roya Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta mengenai bentuk tanggung gugat kreditur atas kerugian yang dialami debitur akibat tidak terlaksananya proses roya dalam hubungan perbankan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji status hukum sertifikat hak atas tanah setelah utang yang dijamin dinyatakan lunas sementara pencoretan Hak Tanggungan belum dilakukan, sekaligus menganalisis dasar hukum dan bentuk tanggung gugat yang dapat dibebankan kepada kreditur apabila tindakan atau kelalaiannya dalam proses roya menimbulkan kerugian bagi debitur.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif dengan menelaah berbagai norma, asas hukum, dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang memiliki keterkaitan dengan berakhirnya Hak Tanggungan, pelaksanaan roya setelah utang dinyatakan lunas, serta tanggung gugat kreditur atas kerugian yang timbul pada debitur.[12] Kajian dilakukan melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dengan menelusuri dan mengkaji ketentuan hukum mengenai Hak Tanggungan, pendaftaran tanah, hubungan kredit dalam kegiatan perbankan, wanprestasi, serta

---

10 Nugroho Satrianto, '**Penerbitan Akta Konsen Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertipikat Hak Tanggungan Yang Hilang**', Rio Law Jurnal, 6.1 (2025), 473–486 <https://doi.org/10.36355/rlj.v6i1.1579>

11 Syiva Puspa Indah, Maman Sudirman dan Achmad Fitrian, '**Akibat Hukum Wanprestasi Kreditur Terkait Penyerahan Sertipikat Yang Menjadi Jaminan Kredit Pemilikan Rumah'**, Case Law: Journal of Law, 6.1 (2025) <https://doi.org/10.25157/caselaw.v6i1.4777>

12 Putu Lantika Oka Permadhi dan I Wayan Wahyu Wira Udytama, '**Problematika Hukum Terkait Digital Nomads Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Indonesia'**, Jurnal Hukum Saraswati (JHS), 6.1 (2024), 653–668 <https://doi.org/10.36733/jhshs.v6i1.9299>

perbuatan melawan hukum.[13] Bahan hukum yang digunakan mencakup bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan objek kajian, bahan hukum sekunder yang berasal dari buku, artikel jurnal, karya ilmiah, dan penelitian terdahulu, serta bahan hukum tersier sebagai sumber pendukung. Pengumpulan bahan hukum dilaksanakan melalui studi kepustakaan dan penelaahan dokumen dengan melakukan inventarisasi serta pengelompokan bahan hukum berdasarkan relevansinya terhadap permasalahan penelitian. Seluruh bahan hukum yang telah dihimpun kemudian dianalisis secara yuridis deskriptif dengan menggunakan teknik sistematisasi, evaluasi, argumentasi, dan konstruksi hukum untuk merumuskan analisis mengenai kedudukan roya setelah pelunasan utang serta dasar tanggung gugat kreditur dalam hal tidak terlaksananya roya mengakibatkan kerugian bagi debitur.[14]

III. PEMBAHASAN

3.1 Pengaturan Hukum Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Telah Lunas Namun Belum Dilakukan Roya Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Sertifikat hak atas tanah menempati posisi penting dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah karena menjadi alat pembuktian yang kuat atas hubungan hukum antara pemegang hak dan bidang tanah yang dimilikinya. Informasi yang terdapat dalam sertifikat meliputi data fisik dan data yuridis, sehingga fungsinya tidak hanya menunjukkan siapa yang berhak atas suatu bidang tanah, tetapi juga menerangkan apakah terdapat beban hukum yang melekat pada tanah tersebut.[15] Kedudukan tersebut menuntut agar keterangan yang tercantum dalam sertifikat senantiasa sesuai dengan kondisi hukum yang sebenarnya. Kekuatan sertifikat sebagai alat bukti juga tidak bersifat mutlak, sehingga ketepatan dan kebenaran data fisik maupun data yuridis tetap menjadi unsur yang menentukan dalam memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak.[16] Pendaftaran tanah dengan demikian tidak hanya berkaitan dengan penerbitan sertifikat, tetapi juga mencakup pemeliharaan serta pembaruan data apabila terjadi perubahan terhadap status maupun beban hukum atas tanah.

Sertifikat hak atas tanah dapat dibebani Hak Tanggungan ketika tanah digunakan sebagai jaminan untuk menjamin pelunasan utang. Pembebanan tersebut dicatat dalam buku tanah dan sertifikat sebagai pelaksanaan asas publisitas agar keberadaan jaminan dapat diketahui oleh pihak lain yang berkepentingan. Hak Tanggungan memiliki karakter accessoir, yang berarti keberadaannya mengikuti perjanjian pokok berupa hubungan

---

13 Peter Mahmud Marzuki, **Penelitian Hukum** (Jakarta: Prenadamedia Group, 2021). Hal 136.

14 Nurul Qamar dan Farah Syah Rezah, **Metode Penelitian Hukum Doktrinal dan Non-Doktrinal** (Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn), 2020). Hal 12.

15 Rezeki Aldila Rajab, Bambang Eko Turisno dan Anggita Doramia Lumbanraja, '**Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah'**, Notarius, 13.2 (2020), 642–654 <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/31085>

16 Felix Rocky Wibhawa dan Anak Agung Istri Ari Atu Dewi, '**Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik atas Tanah sebagai Alat Bukti Kepemilikan yang Sah**', *Acta Comitas:* Jurnal Hukum Kenotariatan,7.1(2022), 94–104 <https://ojs.unud.ac.id/index.php/actacomitas/article/view/82931>

utang piutang antara kreditur dan debitur.[17] Sifat tersebut mengakibatkan Hak Tanggungan tidak dapat dipertahankan apabila utang yang menjadi dasar pembebanannya telah berakhir. Pelunasan seluruh kewajiban oleh debitur menyebabkan hubungan utang piutang berakhir dan pada saat yang sama menghapus Hak Tanggungan secara materiil. Hal tersebut selaras dengan Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menentukan hapusnya utang yang dijamin sebagai salah satu sebab berakhirnya Hak Tanggungan. Oleh sebab itu, setelah utang dinyatakan lunas, tidak terdapat lagi dasar hukum materiil bagi kreditur untuk mempertahankan Hak Tanggungan atas tanah milik debitur.

Hapusnya Hak Tanggungan akibat pelunasan utang belum serta-merta menghapus catatan pembebanannya dari administrasi pertanahan. Catatan tersebut tetap terdapat dalam buku tanah dan sertifikat sampai pencoretan dilakukan melalui roya. Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menentukan bahwa setelah Hak Tanggungan berakhir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan melakukan pencoretan terhadap catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. Roya karenanya tidak dapat dipandang sebagai dasar yang menyebabkan Hak Tanggungan berakhir, melainkan sebagai tindakan administratif untuk mencatat perubahan keadaan hukum yang sebelumnya telah terjadi.[18] Hal ini memperlihatkan adanya perbedaan antara hapusnya Hak Tanggungan secara materiil karena utang telah berakhir dan hapusnya catatan Hak Tanggungan secara administratif melalui pelaksanaan roya.

Utang yang telah dilunasi tetapi belum diikuti dengan roya menyebabkan keadaan administratif sertifikat belum sepenuhnya selaras dengan kondisi hukum yang sebenarnya. Sertifikat tersebut tetap berlaku sebagai alat pembuktian hak atas tanah, tetapi data yuridis di dalamnya masih menunjukkan adanya Hak Tanggungan yang pada hakikatnya telah berakhir. Keadaan demikian dapat memunculkan hambatan bagi debitur ketika hendak melakukan perbuatan hukum atas tanah, seperti melakukan jual beli, mengalihkan hak, ataupun menggunakan kembali tanah tersebut sebagai jaminan kredit. Pihak ketiga yang menjadikan sertifikat sebagai dasar pertimbangan juga dapat menilai bahwa objek tanah masih berada dalam pembebanan jaminan. Roya karena itu tidak tepat dipahami hanya sebagai persyaratan formal administratif, tetapi merupakan bagian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah agar informasi mengenai status hukum tanah tetap akurat dan dapat dipercaya.[19] Pelaksanaan pencoretan Hak Tanggungan juga memiliki

---

17 Rachmadi Usman, **Hukum Jaminan Kebendaan Tanah Hak Tanggungan** (Malang: PT Literasi Nusantara Abadi Grup, 2024). Hal 42.

18 Ni Putu Erna Valentini dan Pande Yogantara, '**Pencoretan Hak Tanggungan Dengan Akta Konsen Roya**', *Acta Comitas:* Jurnal Hukum Kenotariatan, 6.1 (2021), 16–28 <https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i01.p02>

19 Dwi Wahyuningsih dan Rahmawati Kusuma, '**Implementasi Pencoretan/Penghapusan Jaminan Hak Tanggungan Melalui Akta Konsen Roya: Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat**', *Private Law,* 1.1 (2021), 62–70 <https://doi.org/10.29303/prlw.v1i1.2701>

arti penting dalam mengembalikan kondisi administratif tanah setelah jaminan tersebut secara hukum telah berakhir.[20]

Kreditur mempunyai peranan yang tidak dapat dipisahkan dari terlaksananya roya. Pasal 22 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan kedudukan penting terhadap catatan maupun pernyataan tertulis kreditur yang menerangkan bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin telah dilunasi. Pengaturan tersebut memperlihatkan bahwa meskipun pencoretan dilakukan dalam sistem administrasi pertanahan, pelaksanaannya tetap berkaitan dengan tindakan kreditur sebagai pihak yang menerima dan mengetahui pelunasan utang. Perkembangan sistem pelayanan pertanahan secara elektronik semakin menunjukkan pentingnya keterlibatan kreditur. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik memasukkan penghapusan Hak Tanggungan sebagai salah satu layanan dalam Sistem HT-el dan menempatkan kreditur sebagai pihak yang memiliki peran dalam proses penghapusannya setelah piutang selesai dibayar.[21]

Ditinjau berdasarkan teori kepastian hukum, berakhirnya kewajiban pembayaran debitur belum sepenuhnya menghasilkan kepastian apabila perubahan tersebut tidak tercermin dalam administrasi pertanahan. Kepastian hukum mensyaratkan adanya kesesuaian antara ketentuan hukum, peristiwa hukum yang telah terjadi, dan dokumen yang merekam keadaan tersebut. Norma menetapkan bahwa Hak Tanggungan berakhir setelah utang yang dijamin hapus, sementara fakta menunjukkan debitur telah melunasi kewajibannya. Apabila sertifikat masih mencantumkan catatan Hak Tanggungan, terdapat ketidaksesuaian antara kondisi hukum materiil dan informasi administratif. Keadaan tersebut dapat menimbulkan ketidakjelasan tidak hanya bagi debitur, tetapi juga bagi pihak ketiga yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut. Teori perlindungan hukum juga menunjukkan bahwa pelaksanaan roya merupakan bagian dari pemulihan hak debitur setelah hubungan utang piutang berakhir. Sertifikat yang sebelumnya menjadi objek jaminan seharusnya kembali mencerminkan status tanah yang bebas dari Hak Tanggungan agar hak debitur dapat dinikmati secara penuh.[22]

Permasalahan hukum kemudian terlihat dari belum lengkapnya pengaturan mengenai akibat perdata terhadap kreditur apabila pelaksanaan roya terhambat karena tindakan atau kelalaiannya. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memang telah mengatur sebab berakhirnya Hak Tanggungan melalui Pasal 18 serta mekanisme pencoretannya melalui Pasal 22. Akan tetapi, ketentuan tersebut belum menguraikan secara rinci batas kewajiban kreditur, batas waktu pemenuhan

---

20 Anak Agung Sagung Karina Prabasari dan I Nyoman Sirtha, '**Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Objeknya Diikat Hak Tanggungan'**, *Acta Comitas:* Jurnal Hukum Kenotariatan, 6.1 (2021), 127–141 <https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i01.p11>

21 Syadzwina Hindun Nabila, '**Implementasi Roya Objek Hak Tanggungan *Online* Pasca Berlakunya Permen Agraria Nomor 05 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik**',KANJOLI*BusinessLawReview*,2.1(2024),12–20 <https://doi.org/10.47268/kanjoli.v2i1.13035>

22 Jusuf Kenny Nathanael Gella, '**Kepastian Hukum Atas Bukti Roya Yang Hilang'**, *The Juris*, 8.1 (2024), 134–140 <https://doi.org/10.56301/juris.v8i1.1227>

dokumen yang diperlukan, maupun bentuk tanggung gugat yang dapat dikenakan ketika sikap tidak kooperatif kreditur menyebabkan debitur mengalami kerugian. Kondisi tersebut menunjukkan adanya ruang penafsiran hukum dalam menentukan konsekuensi terhadap kreditur sehingga persoalan tidak terlaksananya roya tidak hanya berada dalam ranah administrasi pertanahan. Pasal 22 ayat (5) memang memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk meminta perintah pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri apabila kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan mengenai berakhirnya Hak Tanggungan. Mekanisme tersebut merupakan bentuk perlindungan bagi debitur, tetapi belum secara khusus menentukan bentuk tanggung gugat perdata kreditur atas kerugian yang telah timbul akibat terhambatnya roya.

Berdasarkan uraian tersebut, sertifikat hak atas tanah yang utangnya telah lunas tetapi belum dilakukan roya tetap berkedudukan sebagai alat pembuktian hak, namun data administratif di dalamnya belum menggambarkan keadaan hukum secara utuh. Pelunasan utang mengakibatkan Hak Tanggungan berakhir secara materiil sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sedangkan pencoretan catatan pembebanannya dilakukan melalui roya berdasarkan Pasal 22. Pelaksanaan roya karena itu berfungsi menyelaraskan kondisi hukum materiil dengan data yuridis dalam administrasi pertanahan serta menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi debitur. Tidak terlaksananya roya setelah utang lunas dapat menghasilkan ketidaksesuaian antara status hukum yang sebenarnya dan catatan dalam sertifikat, yang selanjutnya dapat menjadi dasar untuk menilai tanggung gugat kreditur apabila keadaan tersebut menimbulkan kerugian bagi debitur.

3.2 Bentuk Tanggung Gugat Kreditur Terhadap Kerugian Debitur Akibat Tidak Terlaksanakannya Proses Roya Hak Tanggungan Dalam Perbankan

Hubungan hukum yang lahir dari perjanjian kredit menempatkan bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur dengan hak serta kewajiban yang harus dijalankan secara berimbang. Debitur berkewajiban memenuhi pembayaran utang sesuai dengan kesepakatan, sedangkan bank memperoleh perlindungan atas pelunasan piutangnya melalui pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek jaminan. Setelah seluruh utang diselesaikan oleh debitur, hubungan utang piutang sebagai perikatan pokok berakhir dan dasar materiil keberadaan Hak Tanggungan turut hilang. Keadaan tersebut menimbulkan kewajiban bagi kreditur untuk menindaklanjuti penyelesaian hubungan jaminan, antara lain melalui pemberian surat keterangan lunas, pernyataan mengenai hapusnya Hak Tanggungan, maupun dokumen lain yang diperlukan dalam proses roya. Kewajiban tersebut merupakan bagian dari pelaksanaan asas itikad baik karena penyelesaian hubungan kontraktual tidak hanya berakhir ketika kreditur menerima pembayaran, tetapi juga ketika akibat hukum yang timbul dari hubungan kredit telah diselesaikan sebagaimana mestinya.[23]

---

[23] I Wayan Agus Vijayantera dan I Gusti Ngurah Anom, '**Negosiasi Kontrak Dalam Mewujudkan Reaksi Kesepakatan Selama Tahap Pracontractual'**, Jurnal Hukum Saraswati (JHS), 5.1 (2023), 353–367 <https://e-journal.unmas.ac.id/index.php/JHS/article/view/6296>

Persoalan tanggung gugat muncul apabila kreditur tidak memenuhi tindakan yang diperlukan setelah pelunasan utang dan keadaan tersebut menyebabkan kerugian bagi debitur. Berdasarkan teori tanggung gugat, pertanggungjawaban dalam hukum perdata tidak semata-mata berbentuk pembayaran sejumlah uang, tetapi dapat pula berupa pelaksanaan kewajiban tertentu maupun pengembalian keadaan pihak yang dirugikan ke posisi yang semestinya. Tanggung gugat dalam hukum perdata pada dasarnya dapat bersumber dari wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum. Wanprestasi berkaitan dengan tidak dipenuhinya kewajiban yang lahir dari hubungan perjanjian, sedangkan perbuatan melawan hukum berhubungan dengan tindakan atau kelalaian yang melanggar hak orang lain, kewajiban hukum, maupun kepatutan dan kemudian menimbulkan kerugian.[24] Pembedaan tersebut menjadi penting karena dasar tuntutan debitur terhadap kreditur harus disesuaikan dengan sumber kewajiban serta bentuk pelanggaran yang terjadi.

Dasar wanprestasi dapat digunakan apabila kewajiban kreditur untuk menyerahkan dokumen pelunasan atau membantu penyelesaian administrasi Hak Tanggungan merupakan bagian dari kewajiban yang bersumber dari hubungan perjanjian kredit. Pasal 1239 dan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan dasar mengenai akibat hukum atas tidak dipenuhinya suatu kewajiban, sedangkan Pasal 1338 menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Debitur yang telah melunasi seluruh utangnya berarti telah memenuhi prestasi utama yang menjadi kewajibannya. Wanprestasi pada dasarnya memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, maupun ganti kerugian sebagai bentuk perlindungan hukum atas tidak dipenuhinya kewajiban oleh pihak lainnya.[25] Oleh karena itu, tidak diberikannya surat keterangan lunas, surat roya, atau dokumen pendukung lain oleh kreditur dapat dipandang sebagai belum diselesaikannya kewajiban yang lahir dari hubungan kontraktual tersebut. Kajian mengenai kreditur yang tidak menyerahkan sertifikat jaminan setelah Kredit Pemilikan Rumah dilunasi juga menunjukkan bahwa tindakan tersebut dapat menimbulkan konsekuensi wanprestasi dan memberikan dasar bagi debitur untuk menuntut pemenuhan kewajiban maupun ganti rugi.[26] Konstruksi serupa dapat diterapkan apabila proses roya terhambat karena kreditur tidak memenuhi kewajibannya setelah utang dinyatakan lunas.

---

24 Hanna Firdausa Pratonggopati, Rai Mantili dan Efa Laela Fakhriah, '**Kepastian Hukum Dalam Penggabungan Dasar Gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum'**, ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, 7.1 (2023), 100–113 <https://doi.org/10.23920/acta.v7i1.1664>

25 Gede Angga Adityana dan Putu Angga Pratama Sukma, '**Perlindungan Hukum Terhadap Distributor Terkait Reseller Yang Wanprestasi (Study Pada Distributor Pulsa PT Lian Media Persada di Kabupaten Badung)'**, Jurnal Hukum Mahasiswa, 3.2 (2023), 1211–1224 <https://e-journal.unmas.ac.id/index.php/jhm/article/view/8373>

26 Syiva Puspa Indah, Maman Sudirman dan Achmad Fitrian, '**Akibat Hukum Wanprestasi Kreditur Terkait Penyerahan Sertipikat Yang Menjadi Jaminan Kredit Pemilikan Rumah'**, Case Law: Journal of Law, 6.1 (2025) <https://doi.org/10.25157/caselaw.v6i1.4777>

Tanggung gugat juga dapat didasarkan pada perbuatan melawan hukum apabila sikap atau kelalaian kreditur tidak hanya berkaitan dengan tidak dipenuhinya kewajiban kontraktual, tetapi telah mengganggu hak debitur dan mengakibatkan kerugian. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan dasar pertanggungjawaban terhadap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian, sedangkan Pasal 1366 mencakup kerugian yang terjadi akibat kelalaian atau kurangnya kehati-hatian. Kajian mengenai tindakan bank terhadap objek yang dibebani Hak Tanggungan menunjukkan bahwa perbuatan bank tetap harus dinilai berdasarkan kewenangan, kewajiban hukum, dan kesesuaiannya dengan ketentuan yang berlaku.[27] Berkaitan dengan roya, ketidakkooperatifan kreditur dalam memberikan dokumen setelah utang lunas dapat dikualifikasikan melalui konstruksi perbuatan melawan hukum apabila tindakan tersebut mengganggu hak debitur atas kepastian status tanah serta memenuhi unsur kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat.[28]

Belum terlaksananya roya tidak dengan sendirinya menyebabkan kreditur selalu dapat dimintai tanggung gugat. Pembebanan tanggung gugat tetap memerlukan pembuktian mengenai adanya perbuatan atau kelalaian kreditur, kerugian yang dialami debitur, serta hubungan kausal antara keduanya. Kerugian dapat berupa munculnya biaya tambahan dalam penyelesaian administrasi, tertundanya jual beli maupun pengalihan hak atas tanah, hilangnya kesempatan untuk memperoleh manfaat ekonomi, atau tidak dapat digunakannya sertifikat sebagai agunan untuk memperoleh fasilitas kredit baru. Hubungan sebab akibat dapat dibuktikan ketika kerugian tersebut secara langsung timbul karena roya tidak dapat diproses akibat kreditur belum memberikan dokumen yang diperlukan. Perbedaan dasar antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum juga berpengaruh terhadap konstruksi ganti rugi yang dapat dimintakan, sehingga dasar tuntutan harus ditentukan sesuai dengan sumber kewajiban dan bentuk kerugian yang terjadi.[29]

Bentuk tanggung gugat kreditur dalam persoalan roya tidak seharusnya dibatasi pada pembayaran ganti rugi. Pemulihan yang paling berkaitan langsung dengan kepentingan debitur adalah penyelesaian pencoretan Hak Tanggungan sehingga sertifikat kembali menunjukkan keadaan hukum yang sebenarnya. Kreditur dapat dibebani kewajiban untuk menyerahkan surat keterangan lunas, memberikan pernyataan mengenai berakhirnya Hak Tanggungan, melengkapi dokumen yang diperlukan dalam permohonan roya, serta membantu proses pencoretan catatan Hak Tanggungan. Kewajiban tersebut diarahkan untuk memulihkan status administratif sertifikat agar tidak lagi menunjukkan adanya beban jaminan yang secara materiil telah berakhir. Ganti rugi dapat menjadi

---

27 I Gusti Ngurah Anom, '**Perbuatan Melawan Hukum Bank Dalam Lelang Harta Warisan Sebagai Jaminan Dengan Hak Tanggungan Perspektif Keadilan'**, Jurnal Hukum Saraswati (JHS), 6.2 (2024), 754–773 <https://e-journal.unmas.ac.id/index.php/JHS/article/view/9981>

28 Gisni Halipah, Dani Fajar Purnama, Bintang Timur Pratama, Budi Suryadi dan Fauzi Hidayat, '**Tinjauan Yuridis Konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteks Hukum Perdata'**, Jurnal Penelitian Serambi Hukum, 16.1 (2023), 138–143 <https://doi.org/10.59582/sh.v16i01.923>

29 Syaiful Badri, Pristika Handayani dan Tri Anugrah Rizki, '**Ganti Rugi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Dalam Sistem Hukum Perdata',** Jurnal USM Law Review, 7.2 (2024), 974–985 <https://doi.org/10.26623/julr.v7i2.9440>

bentuk tanggung gugat tambahan apabila kelalaian atau sikap tidak kooperatif kreditur telah terbukti menimbulkan kerugian yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Ditinjau berdasarkan teori perlindungan hukum, tanggung gugat kreditur diperlukan untuk menjaga keseimbangan kepentingan antara bank dan debitur. Selama perjanjian kredit berlangsung, bank telah memperoleh perlindungan melalui Hak Tanggungan yang memberikan kedudukan lebih kuat dalam menjamin pelunasan piutangnya. Perlindungan tersebut tidak seharusnya tetap membebani debitur setelah seluruh kewajiban pembayaran selesai. Debitur yang telah memenuhi prestasinya berhak memperoleh kembali status hukum tanahnya secara utuh tanpa masih dibebani catatan jaminan yang dasar keberadaannya telah berakhir. Tanggung gugat kreditur dalam konteks ini tidak hanya berfungsi memberikan konsekuensi terhadap kelalaian, tetapi juga memastikan adanya pemulihan terhadap hak debitur sehingga hubungan kredit benar-benar berakhir tanpa meninggalkan beban hukum yang merugikan.

Berdasarkan uraian tersebut, tanggung gugat kreditur atas kerugian debitur akibat tidak terlaksananya roya Hak Tanggungan dalam perbankan dapat bersumber dari wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum, bergantung pada sumber kewajiban dan bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh kreditur. Wanprestasi dapat digunakan apabila kreditur tidak menjalankan kewajiban yang lahir dari hubungan perjanjian setelah debitur menyelesaikan pelunasan, sedangkan perbuatan melawan hukum dapat menjadi dasar apabila tindakan atau kelalaiannya melanggar hak debitur dan memenuhi unsur kesalahan, kerugian, serta hubungan sebab akibat. Bentuk tanggung gugat dapat diwujudkan melalui pemberian dokumen yang diperlukan dalam proses roya, bantuan dalam pencoretan Hak Tanggungan, pemulihan status hukum sertifikat hak atas tanah, serta pembayaran ganti rugi apabila kerugian yang dialami debitur dapat dibuktikan.

IV. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, sertifikat hak atas tanah yang utangnya telah dilunasi tetapi belum dilakukan roya tetap berkedudukan sebagai alat bukti hak atas tanah. Pelunasan utang mengakibatkan Hak Tanggungan hapus secara materiil sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Namun, secara administratif catatan Hak Tanggungan masih tetap tercantum dalam buku tanah dan sertifikat sampai dilakukan roya berdasarkan Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Keadaan tersebut menunjukkan adanya perbedaan antara status hukum tanah secara materiil dengan data yang tercatat dalam administrasi pertanahan. Oleh karena itu, roya diperlukan untuk menyesuaikan kembali data yuridis sertifikat dengan keadaan hukum yang sebenarnya serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada debitur setelah kewajiban utangnya telah dipenuhi.

Tanggung gugat kreditur terhadap kerugian debitur akibat tidak terlaksananya roya Hak Tanggungan dalam perbankan dapat didasarkan pada wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum. Wanprestasi dapat terjadi apabila kreditur tidak memenuhi kewajiban yang timbul dari hubungan perjanjian setelah utang dilunasi, khususnya dalam

memberikan surat keterangan lunas, pernyataan mengenai hapusnya Hak Tanggungan, atau dokumen lain yang diperlukan untuk pelaksanaan roya. Perbuatan melawan hukum dapat menjadi dasar tanggung gugat apabila tindakan atau kelalaian kreditur mengakibatkan terganggunya hak debitur dan menimbulkan kerugian. Bentuk tanggung gugat kreditur dapat berupa kewajiban memberikan dokumen pendukung roya, membantu proses pencoretan Hak Tanggungan, memulihkan status hukum sertifikat hak atas tanah, serta membayar ganti rugi apabila kerugian yang dialami debitur dapat dibuktikan.

DAFTAR PUSTAKA

Adityana, Gede Angga; Sukma, Putu Angga Pratama, '**Perlindungan Hukum Terhadap Distributor Terkait Reseller Yang Wanprestasi (Study Pada Distributor Pulsa PT Lian Media Persada di Kabupaten Badung)'**, Jurnal Hukum Mahasiswa, 3.2 (2023), 1211–1224 https://e-journal.unmas.ac.id/index.php/jhm/article/view/8373.

Anom, I Gusti Ngurah, '**Perbuatan Melawan Hukum Bank Dalam Lelang Harta Warisan Sebagai Jaminan Dengan Hak Tanggungan Perspektif Keadilan'**, Jurnal Hukum Saraswati (JHS), 6.2 (2024), 754–773 https://e-journal.unmas.ac.id/index.php/JHS/article/view/9981.

Badri, Syaiful; Handayani, Pristika; Rizki, Tri Anugrah, '**Ganti Rugi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Dalam Sistem Hukum Perdata'**, Jurnal USM Law Review, 7.2 (2024), 974–985 https://doi.org/10.26623/julr.v7i2.9440.

Gella, Jusuf Kenny Nathanael, '**Kepastian Hukum Atas Bukti Roya Yang Hilang'**, The Juris, 8.1 (2024), 134–140 https://doi.org/10.56301/juris.v8i1.1227.

Halipah, Gisni; Purnama, Dani Fajar; Pratama, Bintang Timur; Suryadi, Budi; Hidayat, Fauzi, '**Tinjauan Yuridis Konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteks Hukum Perdata'**, Jurnal Penelitian Serambi Hukum, 16.1 (2023), 138–143 https://doi.org/10.59582/sh.v16i01.923.

Hermansyah, **Hukum Perbankan Nasional Indonesia** (Jakarta: Kencana, 2020).

Indah, Syiva Puspa; Sudirman, Maman; Fitrian, Achmad, '**Akibat Hukum Wanprestasi Kreditur Terkait Penyerahan Sertipikat Yang Menjadi Jaminan Kredit Pemilikan Rumah'**, Case Law: Journal of Law, 6.1 (2025) https://doi.org/10.25157/caselaw.v6i1.4777.

Marzuki, Peter Mahmud, **Penelitian Hukum** (Jakarta: Prenadamedia Group, 2021).

Nabila, Syadzwina Hindun, '**Implementasi Roya Objek Hak Tanggungan Online Pasca Berlakunya Permen Agraria Nomor 05 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektroni**k', KANJOLI Business Law Review, 2.1 (2024), 12–20 https://doi.org/10.47268/kanjoli.v2i1.13035.

Nurasa, Akur; Mujiburohman, Dian Aries, **Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah** (Yogyakarta: STPN Press, 2020).

Permadhi, Putu Lantika Oka; Udytama, I Wayan Wahyu Wira, '**Problematika Hukum Terkait Digital Nomads Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Indonesia'**, Jurnal Hukum Saraswati (JHS), 6.1 (2024), 653–668 https://doi.org/10.36733/jhshs.v6i1.9299.

Prabasari, Anak Agung Sagung Karina; Sirtha, I Nyoman, '**Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Objeknya Diikat Hak Tanggungan',** Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan, 6.1 (2021), 127–141 https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i01.p11.

Pratonggopati, Hanna Firdausa; Mantili, Rai; Fakhriah, Efa Laela, '**Kepastian Hukum Dalam Penggabungan Dasar Gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum'**, ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, 7.1 (2023), 100–113 https://doi.org/10.23920/acta.v7i1.1664.

Qamar, Nurul; Rezah, Farah Syah, **Metode Penelitian Hukum Doktrinal dan Non-Doktrinal** (Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn), 2020).

Rajab, Rezeki Aldila; Turisno, Bambang Eko; Lumbanraja, Anggita Doramia, '**Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah',** Notarius, 13.2 (2020), 642–654 https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/31085.

Ramadhani, Rahmat, **Buku Ajar Hukum Pertanahan** (Medan: UMSU Press, 2024).

Satrianto, Nugroho, '**Penerbitan Akta Konsen Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertipikat Hak Tanggungan Yang Hilang'**, Rio Law Jurnal, 6.1 (2025), 473–486 https://doi.org/10.36355/rlj.v6i1.1579.

Tjiu, Jimmy; Nachrawi, Gunawan, '**Prinsip Kehati-Hatian Oleh Kreditur Dalam Rangka Mengatasi Terjadinya Kredit Macet'**, Jurnal Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik, 12.1 (2023), 47–55 https://doi.org/10.55129/.v12i1.2435.

Usman, Rachmadi, **Hukum Jaminan Kebendaan Tanah Hak Tanggungan** (Malang: PT Literasi Nusantara Abadi Grup, 2024).

Valentini, Ni Putu Erna; Yogantara, Pande, '**Pencoretan Hak Tanggungan Dengan Akta Konsen Roya',** Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan, 6.1 (2021), 16–28 https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i01.p02.

Vijayantera, I Wayan Agus; Anom, I Gusti Ngurah, '**Negosiasi Kontrak Dalam Mewujudkan Reaksi Kesepakatan Selama Tahap Pracontractual'**, Jurnal Hukum Saraswati (JHS), 5.1 (2023), 353–367 https://e-journal.unmas.ac.id/index.php/JHS/article/view/6296.

Wahyuningsih, Dwi; Kusuma, Rahmawati, '**Implementasi Pencoretan/Penghapusan Jaminan Hak Tanggungan Melalui Akta Konsen Roya: Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat'**, Private Law, 1.1 (2021), 62–70 https://doi.org/10.29303/prlw.v1i1.2701.

Wibhawa, Felix Rocky; Dewi, Anak Agung Istri Ari Atu, '**Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik atas Tanah sebagai Alat Bukti Kepemilikan yang Sah'**, Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan, 7.1 (2022), 94–104 https://ojs.unud.ac.id/index.php/actacomitas/article/view/82931.

Yulanda, Eva Riska; Supriyadi; Mahfud, Muh Afif, '**Implementasi Roya Terhadap Hak Tanggungan Tanah Atas Tanah Guna Dijadikan Objek Jual Beli'**, Semarang Law Review, 1.2 (2020), 60–74 https://doi.org/10.26623/slr.v1i2.2759.