BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan ekonomi nasional memerlukan sistem pembiayaan yang dapat mendukung kelancaran perputaran modal, mendorong perkembangan kegiatan usaha, serta memberikan kemudahan akses keuangan bagi masyarakat. Salah satu lembaga yang memiliki peran penting dalam sistem pembiayaan tersebut adalah bank. Bank tidak hanya berperan sebagai lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat, tetapi juga menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat melalui pemberian kredit. Melalui fasilitas kredit, masyarakat dapat memperoleh pembiayaan untuk mengembangkan usaha, membeli rumah, memenuhi kebutuhan yang bersifat produktif, serta menunjang berbagai kegiatan ekonomi kebutuhan yang bersifat produktif, serta menunjang berbagai kegiatan ekonomi lainnya. Dengan demikian, perbankan memiliki kedudukan penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi nasional.

Dalam sistem hukum Indonesia, kegiatan perbankan tidak hanya dipandang sebagai aktivitas ekonomi, tetapi juga sebagai aktivitas hukum yang melahirkan hubungan hukum antara bank dan nasabah. Hubungan hukum tersebut terbentuk atas dasar kepercayaan, perjanjian, serta adanya hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh masing-masing pihak. Bank sebagai lembaga keuangan berkewajiban menjalankan kegiatan usahanya dengan prinsip kehati-hatian, sedangkan nasabah debitur memiliki kewajiban untuk mengembalikan dana yang telah diterimanya sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian kredit. Oleh karena itu, hubungan hukum antara bank dan debitur harus dilaksanakan dengan

berlandaskan pada asas kepastian hukum, itikad baik, serta keseimbangan kepentingan para pihak.[1]

Kredit merupakan salah satu kegiatan pokok dalam penyelenggaraan usaha perbankan. Pemberian kredit oleh bank kepada debitur didasarkan pada perjanjian kredit yang mengatur hak dan kewajiban para pihak. Dalam hubungan hukum tersebut, bank berkedudukan sebagai kreditur sedangkan nasabah yang menerima fasilitas kredit berkedudukan sebagai debitur. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan memberikan dasar normatif bahwa kredit adalah penyedia uang atau tagihan yang didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu disertai pemberian bunga.[2] Dengan demikian, kredit perbankan dapat dipahami sebagai hubungan hukum yang menimbulkan kewajiban bagi debitur untuk melakukan pembayaran, serta memberikan hak kepada bank sebagai kreditur untuk menagih pelunasan utang tersebut.[3]

Hubungan kredit perbankan pada prinsipnya bersumber dari adanya perjanjian antara bank dan debitur. Perjanjian kredit menjadi dasar hukum yang mengikat para pihak dalam pelaksanaan fasilitas pembiayaan.[4] Dalam hukum

---

[1] Hermansyah, 2020, **Hukum Perbankan Nasional Indonesia,** Kencana, Jakarta, hlm. 7.

[2] Jefry Tjiu, 2023, **Prinsip Kehati-hatian Oleh Kreditur Dalam Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Milik Atas Tanah,** Jurnal Pro Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Gresik, Volume 12 Nomor 2, hlm. 328.

[3] Ita, Ayu Trisna, dan Rina Melati Sitompul, 2022, **Perlindungan Hukum Terhadap Jaminan Agunan Dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja (KMK) Studi Kasus Putusan No.466/Pdt.G/2020/PT. Mdn,** Jurnal Rectum, Fakultas Hukum Universitas Dharmawangsa, Volume 4 Nomor 1, hlm. 324.

[4] Aidil Falaq Adiyaksa, *et.al.* 2025, **Aspek Aspek Hukum Perdata Terhadpa Penyaluran Kredit Perbankan Kepada Masyarakat,** Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial dan Hukum, Fakultas Hukum Universitas Pakuan Bogor, Volume 3 Nomor 3, hlm. 2381.

perdata, perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai ketentuan mengikat sebagaimana seperti Undang-Undang bagi pihak-pihak yang membuatnya.[5] Ketentuan tersebut sejalan dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Oleh karena itu, hubungan kredit perbankan tidak hanya mencakup pemberian dana oleh bank dan pembayaran angsuran oleh debitur, tetapi juga dengan penyelesaian seluruh konsekuensi hukum yang timbul dari perjanjian kredit tersebut.[6]

Pemberian kredit oleh bank pada dasarnya tidak terlepas dari adanya resiko. Resiko utama yang dapat timbul adalah kemungkinan debitur tidak mampu atau tidak berkehendak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utang sebagaimana yang telah diperjanjikan.[7] Untuk menghadapi resiko tersebut, bank memerlukan jaminan sebagai sarana untuk memberikan kepastian atas pelunasan piutang.[8] Dalam hubungan kredit, jaminan memiliki fungsi penting karena memberikan perlindungan bagi kreditur apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya.[9] Namun, penggunaan jaminan tetap harus memperhatikan perlindungan terhadap debitur khususnya setelah debitur memenuhi seluruh kewajiban pelunasan utangnya.

---

[5] Alzasyah Bachsin, *et. al.* 2025, **Peran Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Menjamin Kepastian Hukum Kontrak di Indonesia,** Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial dan Hukum, Fakultas Hukum Universitas Pakuan Bogor, Volume 3 Nomor 3, hlm. 2532.

[6] Gatot Supramono, 2020, **Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis,** Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 44.

[7] Sri Budi Purwaningsih, 2019, **Hukum Jaminan dan Agunan Kredit Dalam Praktek Perbankan di Indonesia,** Umsida Press, Sidoarjo, hlm. 13.

[8] *Ibid*

[9] Husnia Hilmu Wahyuni dan Purwanto, 2024, **Analisis hukum Terhadap Jaminan Kredit Dalam Persektif Pencegahan Kredit Macet,** Binamulia Hukum, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Volume 13 Nomor 2, hlm. 298.

Dalam hukum perdata Indonesia, jaminan pada dasarnya dapat diklasifikasikan kedalam dua bentuk, yaitu jaminan umum dan jaminan khusus.[10] Jaminan umum dapat dilihat dalam ketentuan Pada Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1131 mengatur bahwa seluruh harta kekayaan debitur, baik benda bergerak maupun tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan atas segala perikatannya. Selanjutnya, Pada Pasal 1132 menegaskan bahwa harta kekayaan debitur tersebut menjadi jaminan bersama bagi seluruh kreditur, kecuali terdapat dasar hukum yang memberikan kedudukan didahulukan kepada kreditur tertentu. Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat dipahami bahwa seluruh kekayaan debitur pada prinsipnya menjadi jaminan bagi pemenuhan kewajiban utangnya.[11]

Walaupun jaminan umum telah memberikan dasar pelindungan hukum bagi kreditur, dalam praktik perbankan jaminan tersebut sering kali belum mampu memberikan kepastian yang memadai terhadap pelunasan piutang.[12] Oleh sebab itu, bank pada umumnya masyarakat adanya jaminan khusus dalam pemberian kredit. Jaminan khusus memberikan kedudukan yang lebih kuat bagi kreditur karena berkaitan dengan objek tertentu yang secara khusus dijadikan jaminan pelunasan utang. Salah satu bentuk jaminan khusus yang paling sering digunakan dalam praktik perkreditan perbankan adalah tanah. Tanah dipandang memiliki nilai

---

[10] Dwi Tatak Subagiyo, 2018, **Hukum Jaminan dalam Perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia: Suatu Pengantar,** UWKS Press, Surabaya, hlm. 95.

[11] Ashibly, 2018, **Buku Ajar Hukum Jaminan,** MIH Unihaz, Bengkulu, hlm. 49.

[12] Mirza Mar'Ali, Muhammad Rafli Alghifari, dan Priliyani Nugroho Putri, 2022, **Analisis Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan Oleh Pengadilan,** Padjadjaran *Law Review,* Fakultas Hukum Univerisitas Padjadjaran, Volume 10 Nomor 1, hlm. 2.

ekonomi yang tinggi, cenderung stabil, serta status hukumnya dapat dibuktikan melalui sistem pendaftaran tanah.[13]

Tanah sebagai objek jaminan yang mempunyai kedudukan penting dalam sistem hukum agraria dan hukum jaminan di Indonesia. Penggunaan tanah sebagai jaminan dalam perjanjian kredit didasarkan pada nilai ekonomis tanah serta kepastian administrasi yang melekat pada tanah yang telah terdaftar.[14] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memberikan dasar bahwa hak atas tanah tertentu dapat digunakan sebagai objek jaminan utang. Hal tersebut tercermin dalam Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 Undang-Undang Pokok Agraria yang menunjukkan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang melalui pembebanan Hak Tanggungan. Pengaturan tersebut kemudian diperjelas dan dikembangkan lebih lanjut melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.[15]

Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan atas tanah yang dibentuk untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditur dan debitur dalam hubungan utang piutang.[16] Dalam praktik perkreditan perbankan, Hak Tanggungan digunakan sebagai sarana untuk menjamin pelunasan kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur. Melalui pembebanan Hak Tanggungan, bank sebagai kreditur memperoleh kedudukan yang didahulukan dibandingkan kreditur

---

[13] Rahmat Ramadhani, 2024, **Buku Ajar Hukum Pertanahan,** UMSU Press, Medan, hlm. 159.

[14] *Ibid*

[15] *Ibid,* hlm. 165-166

[16] M. Alfathan, Sutiarnoto, dan Suhaidi, 2025, **Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam Kasus Objek Jaminan Dari Hasil Tindak Pidana Korupsi,** Rewang Rencang: Jurnal Hukum *Lex Generalis,* Volume 6 Nomor 9, hlm. 3.

lainnya apabila debitur tidak melaksanakan kewajiban. Kedudukan tersebut memberikan perlindungan hukum bagi bank karena objek jaminan dapat digunakan sebagai sumber pelunasan piutang. Namun perlindungan terhadap bank sebagai kreditur tetap harus diimbangi dengan perlindungan terhadap hak debitur setelah utang dinyatakan lunas.[17]

Hak Tanggungan memiliki karakter *accessoir*, yaitu keberadaannya mengikuti perjanjian pokok berupa hubungan utang piutang.[18] Sifat *accessoir* tersebut menunjukkan bahwa Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya utang yang dijamin.[19] Selama utang masih berlangsung, Hak Tanggungan tetap melekat pada objek jaminan. Sebaliknya, ketika utang telah dilunasi, maka dasar keberlakuan Hak Tanggungan juga berakhir. Oleh karena itu, pelunasan utang oleh debitur seharusnya menimbulkan akibat hukum berupa hapusnya Hak Tanggungan secara materiil.

Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menentukan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.[20] Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa berakhirnya utang pokok turut mengakibatkan berakhirnya Hak Tanggungan sebagai hak jaminan.[21] Namun demikian, hapusnya Hak Tanggungan secara

---

[17] Jessica Filicia Sumual, 2024, **Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Ditinjau dari Hak Tanggungan Dan Fidusia,** *Lex Crimen,* Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Volume 12 Nomor 4, hlm. 5.

[18] Rachmadi Usman, 2024, **Hukum Jaminan Kebendaan Tanah; Hak Tanggungan,** Literasi Nusantara Abadi, Malang, hlm. 151.

[19] *Ibid*

[20] Fahrullah Akbar Rinaldi, 2025, **Perlindungan Hukum Bank Atas Hapusnya Hak Tanggungan Yang Disebabkan Musnahnya Objek Jaminan Karena Keadaan Memaksa,** Rechtliva, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Volume 1 Nomor 2, hlm. 339.

[21] Ibid

materiil belum secara langsung memulihkan status sertifikat hak atas tanah dalam administrasi pertanahan. Hal ini karena catatan Hak Tanggungan masih tetap tercantum dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah sampai dilakukan pencoretan secara administratif.[22] Pencoretan tersebut dikenal dengan istilah roya.

Roya merupakan tindakan administratif berupa pencoretan catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah setelah Hak Tanggungan dinyatakan hapus.[23] Pelaksanaan roya dilakukan setelah Hak Tanggungan hapus, salah satunya karena utang yang dijamin telah dibayar lunas. Dalam sistem pendaftaran tanah, roya memiliki peranan penting untuk menyesuaikan data administrasi pertanahan dengan keadaan hukum yang sebenarnya.[24] Apabila utang telah dilunasi tetapi roya belum dilaksanakan, maka terjadi ketidaksesuaian antara keadaan hukum materiil dengan data yuridis yang masih tercantum dalam sertifikat. Keadaan tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi debitur sebagai pemegang hak atas tanah.[25]

Dalam hukum pertanahan, sertifikat hak atas tanah memiliki kedudukan yang penting karena berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah. Sertifikat tidak hanya memuat keterangan mengenai pemegang hak atas tanah, tetapi juga menggambarkan

---

[22] H.M Arba dan Diman Ade Mulada, 2020, **Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Di Atasnya,** Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 147.

[23] Ahmad Musadad, 2020, Hukum Jaminan Perspektif Hukum Dan Hukum Islam, Literasi Nusantara, Malang, 190.

[24] Muhammad Alan Kasyfi dan Siti Malikhatun Badriyah, 2025, **Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Akibat Perusahaan Yang Melakukan Penggabungan (Merger),** Notarius, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Volume 18 Nomor 1, hlm. 166.

[25] Urip Santoso, 2020, **Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah,** Kencana, Jakarta, hlm. 42.

status hukum tanah tersebut, termasuk mengenai ada atau tidaknya beban Hak Tanggungan.[26] Apabila sertifikat masih memuat catatan Hak Tanggungan, maka secara administratif tanah tersebut masih tampak sebagai objek jaminan utang.[27] Kondisi demikian dapat membatasi debitur dalam melakukan perbuatan hukum terhadap tanahnya, meskipun secara materiil utang yang dijamin telah dilunasi.

Dalam hubungan kredit perbankan, belum terlaksananya roya dapat disebabkan oleh beberapa faktor. Salah satunya adalah kelalaian bank sebagai kreditur dalam menyerahkan surat keterangan lunas, surat roya, atau dokumen pendukung lain yang dibutuhkan untuk proses pencoretan Hak Tanggungan.[28] Setelah utang debitur dinyatakan lunas, bank pada dasarnya tidak lagi mempunyai kepentingan hukum terhadap objek jaminan tersebut.[29] Oleh sebab itu, bank seharusnya segera menindaklanjuti pelunasan utang dengan membantu pelaksanaan penghapusan Hak Tanggungan. Apabila bank tidak bersikap kooperatif, debitur berpotensi mengalami kerugian karena sertifikat hak atas tanahnya masih tercatat sebagai objek yang dibebani Hak Tanggungan.

Kerugian yang dapat dialami debitur akibat belum terlaksananya roya tidak hanya terbatas pada aspek administrasi. Sertifikat hak atas tanah yang masih mencantumkan catatan Hak Tanggungan dapat menghambat debitur dalam melakukan perbuatan hukum, seperti menjual tanah, mengalihkan hak,

---

[26] Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, 2020, **Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah,** STPN Press, Yogyakarta, hlm. 57.

[27] *Ibid,* hlm. 58.

[28] Jusuf Kenny Nathanael Gella, 2024, **Kepastian Hukum Atas Bukti Roya Yang Hilang,** Jurnal Ilmu Hukum *The Juris,* Universitas Kristen Satya Wacana, Volume 8 Nomor 1, hlm. 134.

[29] *Ibid*

mengajukan fasilitas kredit baru, atau menggunakan kembali tanah tersebut sebagai objek jaminan.[30] Debitur juga berpotensi kehilangan peluang ekonomi apabila tanah yang seharusnya sudah dapat dimanfaatkan secara bebas masih tercatat sebagai objek jaminan lama.[31] Keadaan tersebut menunjukkan bahwa roya bukan hanya merupakan prosedur administratif, melainkan juga bagian dari pemulihan hak debitur setelah utang dilunasi. Oleh sebab itu, belum terlaksananya roya dapat menimbulkan persoalan hukum yang serius bagi debitur.

Dalam konteks perbankan, bank sebagai kreditur berkewajiban menjalankan kegiatan usahanya dengan berpedoman pada prinsip kehati-hatian.[32] Prinsip kehati-hatian tidak hanya diterapkan pada tahap penilaian sebelum kredit diberikan, tetapi juga dalam penyelesaian administrasi setelah hubungan kredit berakhir. Bank tidak cukup hanya menerima pelunasan utang dari debitur, melainkan juga harus menindaklanjuti penyelesaian administrasi jaminan yang berkaitan dengan perjanjian kredit.[33] Apabila bank lalai menyerahkan dokumen roya atau tidak membantu proses pencoretan Hak Tanggungan, maka tindakan tersebut dapat dipandang tidak sejalan dengan kewajiban hukum serta asas itikad baik dalam hubungan kredit perbankan.

---

[30] Effendi Perangin, 2020, **Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum,** Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 86.

[31] Syiva Puspa Indah, Maman Sudirman, dan Achamad Fitrian, 2025, **Akibat Hukum Wanprestasi Kreditur Terkait Penyerahan Sertipikat Yang Menjadi Jaminan Kredit Pemilikan Rumah,** *Case Law: Journal of Law,* Fakultas Hukum Universitas Galuh, Volume 6 Nomor 1, hlm. 11.

[32] Asyhadie Pardede, 2022, **Buku Ajar Hukum Perbankan,** Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al Banjari, Banjarmasin, hlm. 29.

[33] Hamdan Azhar Siregar, 2024, **Hukum Perbankan Indonesia: Teori dan Praktik Dalam Sistem Keuangan,** PT Media Penerbit Indonesia, Medan, hlm. 75.

Permasalahan hukum dalam penelitian ini terletak pada adanya kekaburan norma mengenai konsekuensi hukum bagi kreditur bank apabila roya tidak terlaksana setelah utang debitur dilunasi. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebenarnya telah mengatur mengenai hapusnya Hak Tanggungan dalam Pasal 18 dan pencoretan Hak Tanggungan melalui roya dalam Pasal 22. Akan tetapi, pengaturan tersebut belum secara tegas menentukan bentuk tanggung gugat kreditur bank apabila kreditur tidak bersikap kooperatif dalam proses roya dan tindakan tersebut menimbulkan kerugian bagi debitur.[34] Kekaburan norma tersebut menunjukkan perlunya penafsiran hukum dengan menghubungkan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Perbankan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta peraturan di bidang pertanahan.[35]

Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini difokuskan untuk mengkaji dua hal pokok. Pertama, 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. Kedua, bentuk tanggung gugat kreditur terhadap kerugian yang dialami oleh debitur akibat tidak terlaksanakan proses roya Hak Tanggungan. Oleh karena itu, penulis tertarik membuat permasalahan skripsi dengan judul Tanggung Gugat Kreditur Terhadap

[34] Sari Murti Widiyastuti, 2020, **Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata,** Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hlm. 37-38.

[35] Putu Lantika Oka Permadhi dan I Wayan Wahyu Wira Udytama, 2024, **Problematika Hukum Terkait Digital Nomads Ditinjau dari Peraturan Perundang-Undangan Indonesia,** Jurnal Hukum Saraswati, Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, Volume 6 Nomor 1, hlm. 653.

Kerugian Debitur Akibat Tidak Terlaksanakannya Roya Hak Tanggungan Setelah Utang Lunas.

1.2 Rumusan Masalah

Untuk mempermudah pemahaman dalam pembahasan permasalahan yang akan diteliti dan untuk mencapai tujuan penelitian yang lebih mendalam dan terarah, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana 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?
2. Bagaimana bentuk tanggung gugat kreditur terhadap kerugian yang dialami oleh debitur akibat tidak terlaksanakan proses Roya Hak Tanggungan dalam Perbankan?

1.3 Ruang Lingkup Masalah

Batasan dalam sebuah kajian sangat diperlukan untuk memberikan gambaran umum mengenai isu yang dikaji. Ruang lingkup masalah berfungsi sebagai batasan agar pembahasan lebih terfokus dan menghindari pembahasan yang keluar dari topik utama. Penyusunan ruang lingkup masalah ini bertujuan untuk menjawab pokok permasalahan, sehingga penulis menetapkan batasan masalah, yaitu sebagai berikut:

1. Dalam permasalahan pertama, penulis akan fokus pada ketentuan mengenai hapusnya Hak Tanggungan dan Roya sebagai akibat pelunasan utang dalam hubungan kredit perbankan.

2. Dalam permasalahan kedua, penulis akan fokus pada tanggung gugat kreditur bank terhadap debitur apabila tidak terlaksanakannya roya Hak Tanggungan setelah utang lunas menimbulkan kerugian bagi debitur.

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan ini, yang dapat dikelompokan sebagai tujuan umum dan tujuan khusus sebagai berikut:

1.4.1 Tujuan Umum

1. Untuk melaksanakan Tri Dharma Perguruan Tinggi, khususnya pada bidang penelitian yang dilakukan oleh mahasiswa.
2. Untuk pengembangan ilmu pengetahuan hukum.
3. Sebagai syarat menyelesaikan jenjang Pendidikan Strata 1 (S1) di Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar.

1.4.2 Tujuan Khusus

1. Untuk meneliti dan meninjau regulasi hukum terkait sertifikat hak tanah yang sudah dibayar lunas tetapi belum diproses roya Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
2. Untuk meneliti dan meninjau bentuk tanggung jawab kreditur terkait kerugian yang dialami oleh debitur karena tidak dilaksanakannya prosedur roya Hak Tanggungan.

1.5 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara ilmiah untuk mengumpulkan, menganalisis, dan mengolah data yang bertujuan untuk menjawab rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini.

1.5.1 Jenis Penelitian

Dalam penelitian hukum, terdapat berbagai pendekatan yang digunakan untuk mengumpulkan informasi dari beragam perspektif terkait isu yang sedang diteliti. Dalam penulisan ini penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif atau doktrinal ini bertujuan untuk memberikan penjelasan yang sistematis terhadap suatu norma yang mengatur bidang hukum tertentu.[36] Penelitian hukum normatif meneliti norma hukum, aturan yang berlaku, dan asas yang terdapat dalam pengaturan perundang-undangan. Pada penelitian ini ditujukan untuk meneliti norma hukum yang berkaitan dengan penerapan roya Hak Tanggungan setelah utang dilunasi serta tanggung jawab kreditur atas kerugian yang dialami debitur.

Pemilihan penelitian hukum normatif dalam skripsi ini didasarkan pada objek masalah yang dikaji, yaitu pengaturan roya Hak Tanggungan setelah utang lunas dan tanggung gugat kreditur apabila roya tidak terlaksanakan. Kedua isu tersebut pada dasarnya berhubungan langsung dengan norma hukum yang tertulis. Ini mencakup UUPA, Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta

[36] Depri Liber Sonata, 2014, **Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum,** *Fiat Justisia* Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Lampung, Volume 8 Nomor 1, hlm. 25.

regulasi pelaksana di sektor pertanahan. Melalui penelitian ini penulis dapat mengevaluasi apakah norma yang ada telah mengatur dengan baik mengenai konsekuensi hukum setelah utang yang dijamin oleh Hak Tanggungan telah dilunasi, apa posisi roya dalam sistem pendaftaran tanah, dan dasar hukum yang bisa digunakan untuk menuntut pertanggungjawaban dari kreditur. Penelitian ini juga berlandaskan dengan norma kabur, karena pada Pasal 18 dan Pasal 22 Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sudah mengatur penghapusan Hak Tanggungan dan pencatatan beban, tetapi belum secara jelas mempertegas bentuk tanggung jawab perdata dari kreditur jika tidak bersikap kooperatif dalam menjalankan tanggung jawab untuk melakukan proses pelaksanaan roya setelah utang dilunasi. Oleh karena itu, penelitian hukum normatif dibutuhkan untuk membangun suatu konstruksi hukum melalui penafsiran yang sistematis atas berbagai peraturan yang saling berhubungan.

1.5.2 Jenis Pendekatan

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*). Menurut Petter Mahmud Marzuki, dalam penelitian hukum terdapat lima macam pendekatan, yaitu:

1. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

   Penelitian ini mempelajari kasus-kasus yang memiliki ketertarikan langsung dengan isu hukum yang sedang diteliti sebagai bagian dari penggunaan pendekatan kasus. Kasus yang dijadikan objek kajian dalam penelitian hukum pada umumnya

adalah kasus yang telah diputus oleh pengadilan dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sehingga memiliki kepastian hukum dan dapat dijadikan dasar analisis yang lebih akurat.[37]

2. Pendekatan Perundang-undang (*Statute Approach*)

   Pendekatan Perundang-undang adalah cara yang diterapkan untuk meneliti dan mengevaluasi semua peraturan serta ketentuan yang berhubungan dengan masalah hukum yang sedang dibahas.[38]

3. Pendekatan Historis (*Historical Approach*)

   Pendekatan historis tidak dapat dilepaskan dari pemahaman terlebih dahulu terhadap makna istilah historis itu sendiri. Secara etimologis, kata historis memiliki kedekatan dengan kata *history* dalam bahasa Inggris yang berarti sejarah, sedangkan dalam bahasa Arab dikenal dengan istilah syajarah yang merujuk pada riwayat atau asal-usul suatu peristiwa.[39] Dalam penelitian, pendekatan historis digunakan untuk menelusuri asal-usul, perkembangan, dan dinamika suatu konsep, norma, atau

---

[37] Luqman Hakim, 2025, **Mengenal 5 Pendekatan Penelitian Hukum di Indonesia,**https://deepublishstore.com/blog/hukum/pendekatanpenelitianhukum/?srsltid=AfmBOorwx3_zYV4jPUI4-ZeGRRfw5ReAzrsbiq4SqWIVeplRlgLb6otV, diakses pada 20 April 2026.

[38] Wiwik Sri Widiarty, 2024, **Buku Ajar Metode Penelitian Hukum,** Yogyakarta, hlm. 119.

[39] Achmad Faris Fizabillah, Silvia Damayanti, dan Muhammad Yasin, 2024, **Strategi Pendekatan Historis Dan Pragmitis,** Trending: Jurnal Ekonomi, Akuntasi dan Manajemen, Volume 2 Nomor 3, hlm. 130.

lembaga hukum agar dapat dipahami secara lebih utuh.[40] Melalui pendekatan ini, peneliti menelaah latar belakang serta perkembangan pengaturan dari suatu isu hukum secara lebih mendalam. Pendekatan historis ini didasarkan pada sejarah, sehingga bukan hanya dilihat dari norma hukum dalam bentuknya yang berlaku saat ini, tetapi juga menelusuri proses pembentukannya sejak awal kemunculan hingga perkembangannya pada masa berikutnya. Pendekatan historis ini untuk memahami bahwa suatu aturan hukum lahir melalui proses yang panjang, memiliki konteks tertentu, dan mengalami dinamika sesuai dengan perkembangan zaman.[41]

4. Pendekatan Komparatif (*Comparative Approach*)

   Pendekatan Komparatif atau pendekatan perbandingan hukum tidak hanya dengan cara memaparkan data atau ketentuan hukum secara deskriptif saja. Dalam perspektif ilmu perbandingan hukum, peneliti dituntut untuk memahami bahwa objek yang dibandingkan bukan hanya berbunyi aturan, melainkan hukum sebagai suatu sistem yang utuh dalam masing-masing negara.[42] Oleh karena itu, perbandingan hukum

---

[40] Dyah Febiyani Nuralifia, Fahrizi Leandro Husaifah, dan Muhammad Yasin, 2023, **Strategi Pendekatan Historis Dan Pragmatis,** Jurnal Mahasiswa, Volume 5 Nomor 2, hlm. 402.

[41] Nasrullah, Jalaluddin, dan Ilham Akbar, 2025, **Teori Hukum Sejarah (*Historical Legal Theory*) Di Indonesia: Kajian Sistematika Melalui Metode *Systematic Literature Review*,** *Journal of Law and Nation*, Volume 4 Nomor 1, hlm. 120.

[42] Rio Christiawan, 2023, **Pendekatan Komparatif dalam Penelitian Normatif**,https://www.hukumonline.com/berita/a/pendekatan-komparatif-dalam-penelitian-normatif-lt64b90f12d0382/, diakses pada 20 April 2026.

harus dilakukan secara lebih mendalam dengan cara menelaah struktur hukum, substansi hukum, serta budaya hukum yang melatarbelakangi berlakunya suatu aturan.

5. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

   Pendekatan konseptual merupakan pendekatan yang dilakukan dengan menelaah konsep-konsep hukum, asas-asas hukum, doktrin, teori, dan pendapat para sarjana hukum yang berkaitan dengan isu yang sedang diteliti.[43]

   Berdasarkan kelima pendekatan tersebut, pendekatan yang dipilih dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan. Pemilihan pendekatan ini didasarkan pada permasalahan yang dikaji, yaitu berkaitan dengan norma-norma hukum yang mengatur hapusnya Hak Tanggungan, pelaksanaan roya setelah utang dilunasi, kewajiban kreditur, serta tanggung gugat kreditur atas kerugian debitur akibat tidak terlaksanakannya roya. Oleh karena itu, kajian dalam penelitian ini menggunakan analisis terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang saling berkaitan, sehingga pendekatan perundang-undangan menjadi yang paling sesuai dengan penulisan skripsi ini. Menurut Peter Mahmud Marzuki, pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan cara mengkaji seluruh undang-undang dan peraturan

[43] Nur Solikin, 2021, **Pengantar Metodelogi Penelitian Hukum**, CV.Penerbit Qiara Media, hlm.61.

yang memiliki hubungan dengan persoalan hukum yang sedang diteliti.[44] Menurut Johnny Ibrahim, pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang menempatkan peraturan perundang-undangan sebagai dasar utama dalam menganalisis persoalan hukum dalam penelitian normatif.[45] Sejalan dengan pandangan tersebut, Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji menjelaskan bahwa penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang bertumpu pada bahan pustaka atau data sekunder, sehingga penelaahan terhadap peraturan perundang-undangan memegang peranan penting dalam jenis penelitian ini.[46]

Berdasarkan beberapa pendapat para ahli tersebut, pendapat Peter Mahmud Marzuki merupakan pendapat yang paling relevan dengan penelitian ini. Hal ini disebabkan karena penelitian ini berjudul Tanggung Gugat Kreditur Terhadap Kerugian Debitur Akibat Tidak Terlaksanakannya Roya Hak Tanggungan Setelah Utang Lunas memerlukan kajian yang menyeluruh terhadap berbagai ketentuan perundang-undangan yang mengatur tanah sebagai objek jaminan, pembebanan Hak Tanggungan, hapusnya Hak Tanggungan, Roya, serta Tanggung Gugat perdata atas kerugian yang timbul

[44] Nurul Qamar dan Farah Syah Rezah, 2020, **Metode Penelitian Hukum Doktrinal dan Non-Doktrinal,** CV. Sosial Politic Genius, hlm. 12.

[45] Peter Mahmud Marzuki, 2021, **Penelitian Hukum,** Prenadamedia Group, hlm. 136.

[46] *Op.Cit.,* hlm. 31.

karena kelalaian salah satu pihak. Melalui pendekatan perundang-undangan, penulis dapat mengkaji keterkaitan antara Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, khususnya pada Pasal 1 ayat (1), Pasal 10, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 18, dan Pasal 22. Selain itu, pendekatan ini juga digunakan untuk menelaah hubungan antara Undang-Undang Hak Tanggungan dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terutama pada Pasal 1131, Pasal 1132, Pasal 1239, Pasal 1243, Pasal 1338, Pasal 1365, serta Pasal 1366. Penelitian ini juga mengkaji Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, dan peraturan pelaksana di lingkungan ATR/BPN yang mengatur penghapusan beban Hak Tanggungan serta pengelolaan data pendaftaran tanah. Oleh karena itu, penggunaan pendekatan perundang-undangan dalam penelitian ini diharapkan dapat mempertegas kedudukan roya dalam sistem hukum pertanahan serta memberikan landasan yang kuat mengenai tanggung gugat kreditur terhadap kerugian debitur akibat tidak dilaksanakannya roya setelah utang lunas.

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber utama dari penelitian hukum normatif adalah Undang-Undang, karena dalam penelitian hukum normatif yang dikaji adalah

dokumen hukum yang memuat peraturan-peraturan yang bersifat normatif. Adapun sumber data dalam penelitian ini dengan menggunakan bahan hukum antara lain:

1. Bahan Hukum Primer

   Bahan hukum primer yang dipergunakan dalam penelitian ini meliputi:

   a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, khususnya Pasal 28D ayat (1) mengenai jaminan kepastian hukum yang adil;
   b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1131 dan pasal 1132 tentang jaminan umum, Pasal 1239 dan Pasal 1243 tentang wanprestasi, Pasal 1338 tentang itikad baik, serta Pasal 1365 dan Pasal 1366 tentang perbuatan melawan hukum dan kelalaian;
   c. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, khususnya pada Pasal 1 angka 11 mengenai pengertian kredit, Pasal 2 mengenai prinsip kehati-hatian, Pasal 8 mengenai kewajiban bank dalam memberikan kredit berdasarkan analisis yang mendalam, serta Pasal 29 ayat (2) mengenai kewajiban bank menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip kehati-hatian.
   d. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, khususnya Pasal 19, Pasal 25,

Pasal 33 dan Pasal 39 yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dan tanah sebagai objek jaminan utang dengan Hak Tanggungan;

e. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, khususnya Pasal 1 ayat (1), Pasal 10, Pasal 13, pasal 14, Pasal 18, dan Pasal 22;
f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sepanjang masih berlaku dan perubahannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
g. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah beserta perubahannya, terakhir dengan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021;
h. Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah sepanjang berkaitan dengan administratif pertanahan dan dokumen elektronik dalam layanan pertanahan.

2. Data Sekunder

   Bahan hukum yang menjelaskan tentang bahan hukum primer seperti hasil karya ilmiah, hasil dari penelitian hukum terdahulu, buku, maupun bahan literatur yang sesuai dengan permasalahan yang diambil dalam penelitian.

3. Data Tersier

   Bahan hukum yang akan memberikan penjelasan dan petunjuk yang berkaitan dengan bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus, ensiklopedia dan sebagainya.

1.5.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan data bertujuan untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penelitian yang relevan dengan topik pembahasan penelitian ini, metode pengumpulan yang digunakan adalah analisis dokumen (literatur). Analisis literatur merupakan data yang bersumber dari kajian pustaka dan diperoleh secara tidak langsung dari sumber aslinya, melainkan berasal dari informasi yang telah didokumentasikan dalam bentuk bahan hukum. Tujuan dari penggunaan studi pustaka adalah untuk mengumpulkan informasi yang bersifat akurat dan dapat dipertanggungjawabkan melalui jurnal, buku, serta penelitian-penelitian yang terkait dengan judul penelitian ini. Dalam penelitian ini penulis juga mendapatkan bahan hukum yang relevan dengan melakukan pencarian terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan Hak Tanggungan, pelaksanaan roya, serta tanggung gugat dalam konteks hukum perdata. Proses pengumpulan data dilakukan secara sistematis

untuk mengidentifikasi norma hukum yang mengatur roya Hak Tanggungan dan kewajiban kreditur setelah utang dilunasi sebagai langkah awal.

1.5.5 Teknik Analisa Bahan Hukum

Dalam penelitian ini penulis menerapkan metode analisis yuridis dan fokus pada penalaran hukum berdasarkan data yang telah dikumpulkan. Proses analisis dilakukan melalui cara deskriptif untuk menjelaskan ketentuan hukum mengenai roya Hak Tanggungan dan tanggung gugat kreditur sesuai dengan aturan yang berlaku. Serta memanfaatkan teknik konstruksi hukum dengan menggunakan analogi dan penalaran dengan menafsirkan undang-undang yang didasarkan pada konflik pemahaman antara kejadian nyata yang dihadapi dan kejadian yang diatur dalam hukum.[47] Guna meneliti kekaburan norma terkait kewajiban pelaksanaan roya. Analisis juga dilakukan dengan metode evaluasi dan argumentasi untuk mengetahui sejauh mana pengaturan hukum ini memadai serta menyusun argumen hukum yang rasional terhadap tanggung gugat kreditur. Terakhir, penulis menggunakan teknik sistematisasi untuk mengaitkan ketentuan Hak Tanggungan dengan peraturan hukum perdata lainnya, sehingga tercipta pemahaman hukum yang komprehensif dalam menjawab pertanyaan penelitian.

[47] Nafiatul Munawaroh, 2025, **Arti Penafsiran Hukum Argumentum *A Contrario*,** https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-penafsiran-hukum-argumentum-a-contrario-lt58b4df16aec3d/, diakses pada 9 Februari 2026.

1.6 Sistematika Tulisan

Adapun sistematika penulisan penelitian ini adalah sebagai gambaran umum dalam melakukan penelitian, yaitu:

BAB I : Bab ini menyampaikan latar belakang masalah, rumusan masalah, ruang lingkup masalah, tujuan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan

BAB II : Bab ini berisikan kajian teoritis yang digunakan sebagai dasar dalam menganalisis permasalahan penelitian. Pembahasan dalam bab ini meliputi landasan teori, yaitu teori kepastian hukum, teori tanggung gugat, dan teori perlindungan hukum. Selain itu, bab ini juga memuat landasan konseptual yang berkaitan dengan Hak Tanggungan, roya, utang piutang, serta kreditur dan debitur. Teori dan konsep tersebut digunakan sebagai alat analisis untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini.

BAB III : Bab ini menguraikan pembahasan mengenai 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. Pembahasan dalam bab ini difokuskan pada pengaturan hukum terhadap sertifikat hak atas tanah, kedudukan sertifikat yang masih tercatat Hak Tanggungan setelah utang lunas, serta pentingnya roya sebagai mekanisme administratif untuk menciptakan kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan.

BAB IV : Bab ini menguraikan pembahasan mengenai bentuk tanggung gugat kreditur terhadap kerugian yang dialami oleh debitur akibat tidak terlaksananya proses roya Hak Tanggungan. Dalam bab ini dibahas perlindungan hukum bagi debitur setelah utang dilunasi, kedudukan kreditur dalam proses roya, serta bentuk tanggung gugat kreditur apabila kelalaian atau tidak dilaksanakannya roya menimbulkan kerugian bagi debitur, baik berdasarkan wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum.

BAB V : Bab ini merupakan bagian penutup dalam penulisan skripsi yang terdiri atas simpulan dan saran. Simpulan berisi jawaban terhadap rumusan masalah berdasarkan hasil pembahasan pada bab-bab sebelumnya, sedangkan saran berisi masukan yang ditujukan kepada pihak-pihak terkait, khususnya kreditur, debitur, serta pemerintah dan Badan Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan roya Hak Tanggungan setelah utang lunas.

BAB II
KAJIAN TEORITIS

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum merupakan teori yang menempatkan hukum sebagai pengaturan yang harus dirumuskan secara jelas, tegas, dan dapat dipahami oleh setiap subjek hukum agar tidak menimbulkan ambiguitas maupun penafsiran yang berbeda-beda. Dalam perspektif ini, hukum tidak hanya berfungsi sebagai kumpulan norma yang mengarahkan perilaku masyarakat, tetapi juga sebagai kumpulan norma yang mengarahkan perilaku masyarakat, tetapi juga sebagai pedoman yang memberikan batas yang pasti mengenai tindakan yang diperbolehkan, dilarang, dan diwajibkan. Karena itu, setiap norma hukum perlu diterapkan secara konsisten oleh aparat penegak hukum serta lembaga yang berwenang supaya pelaksanaannya berlangsung seragam dalam pelaksanaan maupun penegakannya. Penerapan yang konsisten tersebut memungkinkan setiap subjek hukum memperkirakan konsekuensi hukum dari tindakannya, sehingga mereka dapat menyesuaikan perilaku dan kepentingannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan demikian, kepastian hukum pada dasarnya memberikan jaminan atas perlindungan hak dan kewajiban serta mendukung terciptanya ketertiban, rasa aman, dan keadilan dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Asas kepastian hukum sebagai prinsip fundamental yang harus bekerja secara menyeluruh dalam seluruh cabang hukum dan secara khusus dalam proses

pembentukan norma.[48] Dalam konteks ini, kepastian hukum tidak hanya dipahami sebagai kebutuhan pada tahap penerapan hukum tetapi juga harus sudah tercermin sejak perumusan, penyusunan, dan pengesahan suatu norma agar menghasilkan aturan yang jelas, sistematis, dan tidak menimbulkan penafsiran yang saling bertentangan. Pandangan tersebut menegaskan bahwa kualitas suatu sistem hukum sangat ditentukan oleh sejauh mana norma-norma yang dibentuk mampu memberikan kejelasan mengenai hak, kewajiban, larangan, konsekuensi hukum yang melekat pada setiap tindakan hukum. Oleh karena itu, asas kepastian hukum menginginkan agar pembentukan norma dilakukan secara cermat, konsisten, dan selaras dengan struktur hukum yang berlaku sehingga setiap ketentuan yang dihasilkan benar-benar dapat menjadi pedoman yang dapat diandalkan oleh masyarakat maupun aparat penegak hukum. Maka kepastian hukum tidak semata-mata dipahami sebagai tujuan akhir dari berlakunya hukum melainkan juga sebagai prasyarat fundamental yang harus melekat sejak lahirnya suatu norma hukum.

Kepastian hukum didukung oleh sejumlah unsur yang bersifat mendasar.[49] Dengan adanya norma hukum yang disusun secara jelas, tegas, dan tidak ambigu agar maknanya dapat dipahami serta tidak membuka ruang bagi munculnya penafsiran yang saling bertentangan.[50] Selain kejelasan rumusan norma, kepastian

---

[48] Zainal Arifin Mochtar dan Eddy O.S Hiariej, 2021, **Dasar-Dasar Ilmu Hukum Memahami Kaidah, Teori, Asas dan Filsafat Hukum,** Rajawali Press, Jakarta, hlm. 105.

[49] Siti Halilah dan Mhd. Fakhrurrahman Arif, 2021, **Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli,** Siyasah Jurna Hukum Tata Negara, Volume 4 Nomor 2, hlm. 61.

[50] Citra Agustin Pratiwi dan Ekawestri Prajwalita Widiati, 2025, **Kejelasan Rumusan dalam Teknik Penyusunan Peraturan Perundang-undangan Perubahan dengan Metode Omnibus,** Jurnal Legislasi Indonesia, Volume 22 Nomor 4, hlm. 472

hukum juga menuntut adanya keselarasan antar peraturan agar tidak menimbulkan pertentangan norma yang dapat membingungkan dalam penerapannya. Di samping itu, prosedur hukum harus ditetapkan secara pasti, mudah diakses, dan dapat digunakan secara efektif oleh setiap pihak yang memiliki kepentingan hukum.[51] Kepastian hukum juga mensyaratkan bahwa setiap tindakan harus memiliki konsekuensi hukum yang dapat diperkirakan sebelumnya, sehingga subjek hukum mampu menilai resiko maupun akibat dari perbuatannya. Pada saat yang sama, lembaga yang diberi kewenangan untuk menegakkan hukum harus menerapkan ketentuan secara konsisten, karena tanpa adanya pelaksanaan konsisten dan tidak berubah-ubah jaminan kepastian yang telah dirumuskan dalam norma hanya akan berhenti sebagai gagasan teoritis dan tidak terwujud dalam praktik. Dengan demikian, kepastian hukum bukan hanya menyangkut keberadaan aturan, tetapi juga menyangkut keterlaksanaan aturan tersebut secara nyata.

Dalam sistem hukum perdata, kepastian hukum diarahkan untuk membentuk hubungan hukum yang teratur, stabil, dan dapat diperkirakan oleh pihak, khususnya dalam bidang perjanjian, proses pembuktian, serta pelaksanaan hak dan kewajiban yang timbul dari suatu hubungan hukum.[52] Kepastian hukum diperlukan agar setiap orang memahami secara jelas kapan suatu hak lahir, bagaimana hak itu dijalankan, apa batasannya, dan kapan hak itu berakhir.[53] Tanpa adanya kepastian hukum, bahkan pihak yang telah memenuhi kewajibannya

---

[51] Tri Astuti Handayani, 2025, **Hukum Acara Perdata,** Penerbit Indonesia Imaji, hlm. 1-2.

[52] I Wayan Yasa dan Echwan Iriyanto, 2023, **Kepastian Hukum Putusan Hakim Dalam Penyelesaian Sengketa Perkara Perdata,** *Jurnal Rechtens*, Universitas Jember Indonesia, Volume 12 Nomor 1, hlm. 36.

[53] Muh. Afif Mahfud, 2024**, Buku Ajar: Pengantar Ilmu Hukum,** Yoga Pratama,Semarang, hlm. 47.

secara penuh pun masih dapat berisiko tidak memperoleh perlindungan hukum sebagaimana mestinya. Dalam bidang pertanahan, tujuan tersebut menjadi semakin penting karena tanah merupakan objek yang memiliki nilai ekonomi tinggi, sehingga status hukumnya harus senantiasa jelas, baik terkait siapa pemegang haknya, objek tanahnya, maupun ada atau tidaknya beban hukum yang melekat di atasnya.

Pada bidang pertanahan, kepastian hukum diwujudkan melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah.[54] Pendaftaran tanah menjadi instrumen hukum yang dibentuk untuk menjamin kesesuaian antara data fisik dan data yuridis mengenai tanah dengan keadaan hukum yang sesungguhnya. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak, menyediakan informasi bagi pihak yang berkepentingan, serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Tujuan tersebut menunjukan bahwa pendaftaran tanah bukan sekedar kegiatan administratif yang dilakukan satu kali, melainkan suatu proses yang berlangsung terus-menerus untuk menjaga agar data pertanahan tetap selalu diperbarui. Kerena itu, setiap perubahan terhadap status hukum tanah, termasuk pembebanan maupun penghapusan Hak Tanggungan, harus tercatat dalam register pertanahan.[55]

---

[54] Wulanmas Anna P.G. Frederik, *et.al,* 2024, **Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Perspektif Kepastian Hukum,** Amanna Gappa, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Sulawesi Utara, Volume 32 Nomor 1, hlm. 19.

[55] Syadzwina Hindun Nabila, 2024, **Implementasi Roya Objek Hak Tanggungan *Online* Pasca Berlakunya Permen Agraria Nomor 05 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintergrasi Secara Elektronik,** Kanjoli *Business Law Review*, Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Volume 2 Nomor 1, hlm. 19.

Kepastian hukum juga sangat penting dalam pembebanan dan penghapusan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah yang bersifat *accessoir* terhadap utang pokok yang dijaminnya.[56] Sifat *accessoir* ini menunjukkan bahwa keberadaan Hak Tanggungan bergantung sepenuhnya pada keberadaan utang pokok.[57] Selama utang masih ada, Hak Tanggungan tetap melekat. Sebaliknya, apabila utang telah dihapus karena sudah terpenuhinya tanggung jawabnya berupa pelunasan, maka Hak Tanggungan juga dihapus secara hukum. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menegaskan bahwa salah satu sebab hapusnya Hak Tanggungan ialah hapusnya utang jaminan. Setelah Hak Tanggungan dihapus, pencoretan catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat dilakukan melalui proses roya.[58] Walaupun secara normatif roya tidak menentukan ada atau tidaknya hapusnya Hak Tanggungan, karena secara materiil hak tersebut telah lebih dahulu berakhir, pencoretan tetap memiliki arti penting bagi tertib administrasi dan kepastian status yuridis atas tanah.

Kepastian hukum mengenai status sertifikat hak atas tanah setelah utang dilunasi baru dapat dianggap terpenuhi apabila terdapat kesesuaian antara keadaan hukum yang sebenarnya dengan data yang tercantum dalam administrasi pertanahan.[59] Setelah utang dilunasi, pada dasarnya debitur telah melaksanakan kewajiban pokoknya. Karena itu, tanah yang sebelumnya dibebani Hak Tanggungan seharusnya kembali berada sepenuhnya dalam penguasaan yuridis pemegang hak, tanpa masih disertai catatan beban yang melekat. Namun, jika

---

[56] Rachmadi Usman,2024, **Hukum Jaminan Kebendaan Tanah Hak Tanggungan,** PT. Literasi Nusantara Abadi Grup, Malang, hlm. 42.

[57] *Ibid*

[58] Syadzwina Hindun Nabila, *Op.Cit.*, hlm. 13.

[59] Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm. 153.

roya tidak dilakukan, maka secara administratif sertifikat masih menunjukkan bahwa tanah tersebut pernah atau bahkan masih terbebani Hak Tanggungan. Dengan keadaan tersebut dapat menghambat pemanfaatan hak atas tanah, misalnya pada saat debitur ingin menjual, mengalihkan, atau kembali menjaminkan tanah tersebut. Karena itu, kepastian hukum tidak cukup hanya ditunjukan melalui pelunasan utang, tetapi juga harus tercermin dalam pembaruan status sertifikat serta register pertanahan.

Dalam penelitian ini, teori kepastian hukum sangat relevan untuk menganalisis roya yang tidak terlaksana. Ketidakterlaksanaan roya menunjukkan adanya ketidaksinkronan antara fakta hukum bahwa utang telah lunas dengan data yuridis yang masih menunjukkan adanya beban Hak Tanggungan.[60] Akibatnya, debitur tetap berada dalam posisi yang tidak pasti, meskipun debitur telah menyelesaikan seluruh kewajiban pokoknya kepada kreditur. Keadaan tersebut tidak dapat dianggap sekedar sebagai persoalan administratif yang sederhana, tetapi harus dipahami sebagai suatu sistem yang seharusnya menyediakan informasi yang benar, selalu diperbarui, dan dapat dipercaya. Oleh karena itu, penulis menggunakan teori kepastian hukum dalam penelitian ini untuk menegaskan bahwa setelah utang dilunasi, debitur berhak memperoleh kepastian yang utuh mengenai status hak atas tanahnya, dan kepastian tersebut baru benar-benar terwujud apabila roya telah dilaksanakan.

[60] Nugroho Satrianto, 2025, **Penerbitan Akta Konsen Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertipikat Hak TanggunganYang Hilang,** Rio *Law* Jurnal, Ilmu Hukum Universitas Jambi, Volume 1 Nomor 2, hlm. 485.

2.1.2 Teori Tanggung Gugat

Teori tanggung gugat dalam hukum perdata membahas kewajiban seseorang atau badan hukum untuk menanggung akibat hukum dari perbuatannya yang merugikan pihak lain.[61] Dalam pengertian tersebut, tanggung gugat tidak semata-mata merujuk pada adanya kesalahan atau pelanggaran, tetapi juga pada kemungkinan diajukannya tuntutan hukum agar pihak yang dirugikan memperoleh pemulihan. Dengan demikian, tanggung gugat berhubungan erat dengan pemenuhan prestasi, pembayaran ganti rugi, atau pemulihan keadaan ke posis yang semestinya. Tanggung gugat pada dasarnya lahir melalui dua dasar utama, yaitu wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.[62] Wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikan, memenuhi prestasi tersebut melewati waktu yang ditentukan, atau menjalankannya tidak sebagaimana seharusnya. Sedangkan, perbuatan melawan hukum muncul apabila suatu tindakan melanggar hak pihak lain, bertentangan dengan kewajiban hukum, atau tidak sesuai dengan kepatutan hingga menimbulkan kerugian.[63]

Pada roya Hak Tanggungan, tanggung gugat karena wanprestasi dapat timbul karena kreditur, setelah utang dinyatakan lunas, tidak menyerahkan dokumen yang diperlukan, tidak menerbitkan surat roya, atau tidak menjalankan

---

[61] Dwi Alfianto, *et.al*, 2024, **Pertanggungjawaban Perdata dan Tanggung Gugat Dalam Perkara Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum,** Jurnal JPM, Universitas Trisakti, Volume 4 Nomor 6, hlm. 497.

[62] Hanna Firdausa Pratonggopati, 2023, **Kepastian Hukum Dalam Penggabungan Dasar Gugatan Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum,** Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Volume 7 Nomor 1, hlm 101.

[63] Muhamad Sadi Is, *et.al*, 2024, **Hukum Perdata,** Infes Media, Bali, hlm. 133.

kewajiban administratif yang semestinya dilakukan sebagai akibat berakhirnya hubungan kredit. Dengan demikian, ketidakterlaksanaan roya dapat dipandang sebagai bentuk tidak sempurnanya pelaksanaan kewajiban kreditur terhadap debitur.[64] Sementara itu, tanggung gugat karena perbuatan melawan hukum dapat dinilai jika kreditur lalai dalam menghapus Hak Tanggungan telah mengganggu hak debitur atas kepastian status tanahnya serta menimbulkan kerugian.[65]

Untuk membuktikan adanya tanggung gugat, perlu dilakukan analisis terhadap unsur kerugian, kesalahan, dan hubungan sebab akibat. Kerugian debitur dapat berupa biaya tambahan, tertundanya pemanfaatan tanah, gagalnya transaksi, atau terhambatnya penggunaan sertifikat untuk kepentingan hukum tertentu. Kesalahan dapat berupa tindakan yang dilakukan dengan sengaja maupun karena kelalaian, misalnya ketika roya tidak segera ditindaklanjuti setelah utang dilunasi. Namun, dalam hubungan sebab akibat menunjukkan bahwa kerugian yang timbul harus dapat dibuktikan sebagai akibat dari tindakan atau kelalaian yang dilakukan oleh kreditur.[66] Dalam hukum perdata, ganti rugi tidak semata-mata diwujudkan dalam bentuk pembayaran sejumlah uang, tetapi juga dapat berupa pelaksanaan prestasi, penggantian biaya, pemulihan keadaan seperti semula, atau tindakan administratif tertentu. Dalam perkara roya, bentuk pemulihan yang dapat dianggap relevan antara lain kewajiban kreditur untuk

---

[64] Aslan Noor, *et.al*, 2023, **Kepastian Hukum Bagi Debitur Atas Kelalaian Kreditur Dalam Pelaksanaan Roya Jaminan Hak Tanggungan,** Innovative: *Jurnal Of Social Science Research*, Universitas Pasundan Bandung, hlm. 5362.

[65] *Ibid,* hlm. 5367-5368.

[66] Muhamad Sadi Is, *et.al*, 2024, **Hukum Perdata**, Infes Media, Bali, hlm. 134. (selanjutnya disebut Muhamad Sadi Is I)

menyerahkan dokumen, membantu proses pelaksanaan roya, menanggung biaya pengurusannya, serta memberi ganti rugi atas kerugian yang timbul akibat keterlambatan tersebut.

Dengan demikian, teori tanggung gugat menjadi relevan dalam penelitian ini karena dapat digunakan sebagai landasan untuk menilai apakah kreditur dapat dimintakan pertanggungjawaban atas kerugian yang dialami debitur akibat tidak dilaksanakannya roya setelah utang dinyatakan lunas.

2.1.3 Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum pada dasarnya memandang hukum sebagai alat untuk menjaga dan melindungi hak serta kepentingan setiap subjek hukum dari tindakan yang dapat menimbulkan kerugian, ketidakadilan, maupun penyalahgunaan kewenangan.[67] Dalam suatu hubungan hukum, perlindungan hukum mempunyai peran penting untuk menjamin adanya kepastian, keadilan, dan kemanfaatan bagi para pihak.[68] Dalam doktrin perlindungan hukum tidak hanya diberikan setelah sengketa terjadi, melainkan harus dihadirkan sejak awal melalui pengaturan yang tegas, mekanisme yang adil, serta pembatasan terhadap tindakan yang berpontensi merugikan pihak yang posisinya lebih lemah. Oleh karena itu, perlindungan hukum tidak hanya untuk mencegah pelanggaran hak, tetapi juga untuk memulihkan hak apabila pelanggaran tersebut sudah terjadi. Dalam hubungan keperdataan, perlindungan hukum berperan penting apabila para

[67] Diya UI Akmal, 2025, ***Legal Ideals:*** **Mewujudkan Perlindungan Hukum dalam Kerangka Negara Hukum, Jurnal Esensi Hukum,** Magister Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, Volume 7 Nomor 1, hlm. 22.

[68] Fatma Afifah dan Sri Warjiyati, 2024, **Tujuan, Fungsi Dan Kedudukan Hukum,** Jurnal Ilmu Hukum Wijaya Putra, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, Volume 2 Nomor 2, hlm. 144-145.

pihak tidak berada pada posisi yang seimbang. Salah satu wujud perlindungan hukum tersebut dapat dilihat dalam perlindungan konsumen.[69] Teori perlindungan konsumen menempatkan konsumen sebagai pihak yang memerlukan perlindungan hukum, karena dalam banyak hubungan transaksi posisinya sering kali lebih lemah dibandingkan pelaku usaha. Perlindungan konsumen mencakup perlindungan atas hak untuk memperoleh informasi yang benar, perlakukan yang jujur, keamanan, kenyamanan, serta kompensasi apabila mengalami kerugian.[70] Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menegaskan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

Asas-asas perlindungan konsumen meliputi asas manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum.[71] Dalam sektor keuangan, asas tersebut semakin ditegaskan melalui penerapan prinsip transparansi, perlakuan yang adil, perilaku usaha yang bertanggung jawab, perlindungan terhadap aset dan data konsumen, serta mekanisme penyelesaian pengaduan yang efektif.[72] Tujuan perlindungan konsumen dalam sektor jasa keuangan adalah menciptakan layanan yang adil, transparan, bertanggung jawab, dan memberikan rasa aman kepada masyarakat pengguna jasa keuangan.

Dalam penelitian ini, debitur dapat diposisikan sebagai konsumen jasa keuangan karena menggunakan produk dan layanan kredit yang disediakan oleh

---

[69] Yusuf Daeng, Siti Yulia Makkininnawa, dan M. Fadly Daeng Yusuf, 2024, **Hukum Perlindungan Konsumen,** Cetakan Pertama, Taman Karya, hlm. 11.

[70] Yessy Kusumadewi dan Grace Sharon, 2022, **Hukum Perlindungan Konsumen,** Lembaga Fatimah Azzahrah, hlm. 52-53.

[71] *Ibid,* hlm. 18-19.

[72] Syukron, 2022, **Peran OJK Dalam Melindungi Konsumen Dan Masyarakat Di Sector Jasa Keuangan,** Yurisprudentia: Jurnal Hukum Ekonomi, Sekolah Tinggi Agama Islam Mahad Ali Cirebon, Volume 8 Nomor 2, hlm. 196.

bank atau lembaga pembiayaan. Karena itu, debitur tidak hanya berkedudukan sebagai pihak yang berkewajiban melunasi utang, tetapi juga sebagai pihak yang memiliki hak untuk memperoleh perlindungan hukum sebagai konsumen. Sebagai konsumen, debitur berhak memperoleh informasi yang jelas, mendapatkan perlakuan yang adil, mengajukan pengaduan, serta menerima kompensasi apabila jasa yang diterimanya menimbulkan kerugian. Adapun pelaku usaha di bidang jasa keuangan memiliki kewajiban untuk bertindak dengan itikad baik, menyampaikan informasi yang benar, tidak mencantumkan ketentuan khusus yang merugikan konsumen, serta memberikan ganti rugi apabila layanan yang diberikan tidak sesuai dengan perjanjian atau menimbulkan kerugian bagi konsumen.

Perlindungan terhadap debitur dapat diberikan dalam bentuk perlindungan yang bersifat pencegahan (Preventif) misalnya melalui keterbukaan informasi dan kejelasan prosedur roya, maupun dalam bentuk perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan masalah yang sudah terjadi dan memulihkan hak pihak yang dirugikan, seperti pengajuan pengaduan kepada bank, Otoritas Jasa Keuangan (OJK), lembaga penyelesaian sengketa, atau melalui gugatan ke pengadilan. Teori perlindungan konsumen menjadi sangat relevan dalam penelitian ini, karena tidak dilaksanakannya roya setelah utang lunas menunjukan bahwa debitur sebagai konsumen jasa keuangan belum menerima layanan yang menyeluruh dan bertanggung jawab. Akibatnya, debitur tidak hanya dirugikan secara administratif tetapi juga dirugikan sebagai konsumen yang seharusnya memperoleh perlindungan atas hak, kepastian, dan pelayanan yang layak. Oleh karena itu, dalam penelitian ini teori perlindungan hukum digunakan sebagai landasan untuk menganalisis kewajiban lembaga jasa keuangan dalam melindungi

sebitur, baik melalui upaya pencegahan terhadap kemungkinan timbulnya kerugian maupun melalui pemulihan hak apabila kerugian tersebut telah terjadi.

2.2 Landasan Konseptual

2.2.1 Hak Tanggungan

Hak tanggungan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengannya untuk menjamin pelunasan utang tertentu, serta memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu dibandingkan kreditur lainnya. Dari sudut pandang hukum normatif, Hak Tanggungan tidak hanya dipahami sebagai lembaga jaminan kebendaan, tetapi juga sebagai lembaga hukum yang lahir dari adanya hubungan perikatan pokok serta tunduk pada asas spesialitas, publitas, dan sifat *accessoir* terhdap utang yang dijamin. Karena memiliki sifat *accessoir*, keberadaan Hak Tanggungan sepenuhnya bergantung pada utang pokok yang dijaminnya. Selama utang tersebut masih ada, Hak Tanggungan tetap melekat.[73] Namun, apabila utang pokok telah hapus, maka secara hukum dasar keberadaan Hak Tanggungan juga ikut berakhir.

2.2.2 Roya

Roya adalah tindakan administratif berupa pencoretan catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah karena Hak Tanggungan tersebut telah hapus.[74] Dalam pengertian ini, roya tidak menciptakan hapusnya Hak Tanggungan, melainkan menegaskan secara administratif bahwa beban jaminan yang sebelumnya melekat pada hak atas tanah sudah tidak lagi

[73]Rachmadi Usman, 2024, **Hukum Jaminan Kebendaan Tanah Hak Tanggungan,** PT. Literasi Nusantara Abadi Grup, Malang, hlm. 43.

[74] Ni Putu Erna Valentini dan Pande Yogantara, 2021, **Pencoretan Hak Tanggungan Dengan Akta Konsen Roya,** Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan, Volume 6 Nomor 1, hlm.22.

mempunyai kekuatan mengikat. Oleh sebab itu, roya memiliki arti penting dalam sistem pendaftaran tanah, karena melalui pencoretan tersebut data yuridis yang tercatat dalam administrasi pertanahan dapat disesuaikan dengan keadaan hukum yang sebenarnya. Roya berfungsi untuk memastikan bahwa status tanah yang semula dibebani Hak Tanggungan kembali tercermin secara jelas sebagai hak atas tanah yang telah bebas dari beban jaminan, sehingga dapat memberikan kepastian hukum, tertib administrasi, dan perlindungan bagi pihak yang berkepentingan.

Dalam pendekatan hukum normaif, roya merupakan konsep administratif dan yuridis yang memiliki kedudukan sangat penting karena berfungsi sebagai instrumen untuk menyesuaikan antara keadaan hukum yang nyata dengan data yang tercatat dalam administrasi pertanahan. Pentingnya roya terletak pada fungsinya sebagai sarana pembaruan data yuridis agar informasi yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah benar-benar mencerminkan kondisi hukum sebenarnya.[75] Melalui roya, catatan mengenai beban Hak Tanggungan yang sebelumnya melekat pada tanah dihapuskan setelah utang yang dijamin telah lunas.[76] Sehingga status yuridis tanah dipulihkan kembalu sebagai tanah yang bebas dari beban jaminan. Oleh karena itu, keberadaan roya tidak hanya berkaitan dengan tertib administrasi pertanahan, tetapi juga berkaitan erat dengan perlindungan hukum bagi pemegang hak.[77] Karena memastikan bahwa data

[75] *Ibid*, hlm. 26.

[76] Lisa Anggraeni, Yunanto dan Novira Maharani Sukma, 2020, **Tinjauan Pelaksaan Roya Partial Terhadap Objek Hak Tanggungan,** Notarius, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Volume 13 Nomor 2, hlm. 580.

[77] Rachmadi Usman, *Op.Cit*., hlm. 153.

pertanahan yang tersedia dapat dipercaya, dijadikan dasar tindakan hukum, dan memberikan kepastian bagi setiap pihak yang berkepentingan.

2.2.3 Hutang Piutang

Hutang piutang merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih di bidang harta kekayaan, di mana satu pihak berhak menagih suatu prestasi dan pihak lain berkewajiban memenuhi prestasi tersebut.[78] Dalam hubungan tersebut, prestasi pada umumnya berupa kewajiban membayar sejumlah uang yang harus dipenuhi sesuai dengan kesepakatan para pihak, baik terkait jumlahnya, waktunya, maupun cara pelaksanaannya. Maka dari itu hubungan hutang piutang tidak hanya menimbulkan hak bagi kreditur untuk menuntut pemenuhan prestasi, tetapi juga melahirkan kewajiban bagi debitur untuk melaksanakan prestasi tersebut secara tepat dan penuh.

Secara yuridis, hubungan tersebut termasuk ke dalam bidang perikatan karena di dalamnya terdapat unsur hak, kewajiban, dan tanggung jawab yang pelaksanaannya dapat dituntut berdasarkan hukum. Dengan demikian, hutang piutang tidak hanya dipahami sebagai hubungan ekonomi semata, tetapi juga sebagai hubungan hukum yang menimbulkan akibat hukum tertentu bagi para pihak apabila prestasi tidak dilaksanakan sebagaimana seharusnya.[79] Hak Tanggungan tidak dapat dipisahkan dari adanya hubungan utang piutang sebagai hubungan hukum utama yang terlebih dahulu lahir anatara kreditur dan debitur. Oleh karena itu, pemahaman terhdap konsep hutang piutang menjadi sangat

[78] Eka Yulia Nengsih, *et.al*, 2025, **Hukum Perikatan: Macam-Macam Perikatan, Jurnal Multidisiplin,** Universitas Primagraha, Volume 3 Nomor 1, hlm. 196.

[79] Patricia Caroline Tiodor, Murendah Tjahyani dan Asmaniar, 2023, **Pembuktian Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Secara Lisan,** Jurnal Krisna *Law*, Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana, Volume 5 Nomor 1, hlm. 31.

penting, karena dari hubungan hukum tersebut muncul kedudukan para pihak, yaitu kreditur sebagai pihak yang berhak menuntut pemenuhan prestasi dan debitur sebagai pihak yang berkewajiban melunasi utang.

2.2.4 Kreditur dan Debitur

Kreditur dan Debitur sebagai para pihak dalam hubungan hutang piutang, yang dimana kreditur adalah pihak yang berhak menuntut pemenuhan prestasi.[80] Sedangkan debitur adalah pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut.[81] Dalam hubungan hukum, kreditur dan debitur memang berada pada posisi yang berbeda, tetapi keduanya saling berkaitan, karena hak yang dimiliki kreditur pada dasarnya berhubungan langsung dengan kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur. Kreditur memiliki kepentingan hukum untuk memperoleh pelunasan atau pemenuhan prestasi sesuai dengan isi perjanjian.[82] Debitur berkewajiban untuk melaksanakan prestasi tersebut secara tepat, baik dari segi jumlah, waktu, maupun cara pemenuhannya.[83] Kedudukan para pihak ini penting untuk dipahami karena dari hubungan antara kreditur dan debitur timbul berbagai akibat hukum, seperti hak untuk menagih, kewajiban untuk membayar, serta kemungkinan munculnya tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana seharusnya.

---

[80] Feisca Adelia Stevani, *et.al*, 2024, **Konsep Kewajiban Dalam Hukum Perikatan: Teori dan Penerapannya Dalam Hukum Kontrak,** Media Hukum Indonesia (MHI), Volume 2 Nomor 4, hlm. 947.

[81] *Ibid*

[82] Avishtya Siti Karaniya, *et.al*, 2024, **Konsekuensi Hukum dan Upaya Hukum Mengenai Wanprestasi dalam Kontrak,** Media Hukum Indonesia (MHI), Volume 2 Nomor 4, hlm. 123.

[83] *Ibid*

Kedudukan kreditur dan debitur tidak hanya saat perikatan mulai, tetapi menjadi semakin jelas terutama setelah utang dinyatakan lunas. Pada tahap ini hubungan hukum antara para pihak tidak dapat dianggap berakhir secara otomatis hanya karena kewajiban pokok berupa pembayaran utang telah dipenuhi oleh debitur. Hal itu dapat terjadi karena masih mungkin terdapat kewajiban lanjutan yang bersifat administratif dan yuridis yang harus diselesaikan sebagai akibat berakhirnya hubungan utang piutang, termasuk pelaksanaan roya atas Hak Tanggungan yang sebelumnya telah dibebankan. Dalam keadaan tersebut, kreditur tidak lagi hanya berkedudukan sebagai pihak yang berhak menagih pelunasan, tetapi juga dapat memiliki kewajiban untuk menindaklanjuti langkah-langkah administratif yang diperlukan agar status hukum objek jaminan kembali sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Debitur yang telah melunasi utangnya berhak memperoleh pemulihan penuh atas kedudukan hukumnya, termasuk jaminan kepastian bahwa tanah yang dijaminkan sudah bebas dari setiap catatan beban yang masih tercantum secara administratif. Karena itu, selama kewajiban administratif tersebut belum dipenuhi, hubungan hukum antara kreditur dan debitur pada dasarnya masih menimbulkan akibat hukum tertentu yang dapat memengaruhi kepastian hak masing-masing pihak.