



## KEPASTIAN HUKUM ATAS BUKTI ROYA YANG HILANG

**Jusuf Kenny Nathanael Gella**

Prodi Ilmu Hukum/Universitas Kristen Satya Wacana, Salatiga, Indonesia  
maddo6942@gmail.com

Naskah diterima: 30 April 2024; revisi: 30 Mei 2024; disetujui: 29 Juni 2024



### Abstract

*This research aims to find out how to resolve lost evidence. Roya Mortgage itself is an administrative requirement and does not have any significant influence on the law. The formulation of the problem in this research is how to resolve the missing evidence that requires determination based on philosophical, juridical and sociological aspects? The research method used is normative legal research combined with a statutory approach and a conceptual approach. The research results show that a court decision is the only way to resolve the matter as regulated in the Mortgage Law, article 22 paragraph 5, as well as the judge's intervention in determining the application in order to obtain legal certainty.*

**Keywords:** *Roya; Mortgage right; Legal certainty*

---

✉ Alamat korespondensi  
Universitas Kristen Satya Wacana  
E-mail : maddo6942@gmail.com

## I. PENDAHULUAN

Pemerintah sebagai tingkat kekuasaan tertinggi dalam perkembangannya telah melakukan beberapa perubahan atas peraturan yang bertujuan untuk menyesuaikan perkembangan zaman. Undang-Undang Hak Tanggungan sendiri dibentuk berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria yang bertujuan untuk mengatur secara mendalam berkaitan dengan hak tanggungan. Royo dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai pembersihan suatu jaminan dari tanah sehingga hak kepemilikan atasnya kembali kepada pemilik aslinya. Royo dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dibagi menjadi dua macam yaitu Royo keseluruhan dan Royo Parsial yang masing-masing diakui dalam Hak Tanggungan.

Pasal berkaitan dengan bukti atas roya jelas diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatakan bahwa "Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan terdaftar (UU, 1996)." dalam artian, ketua pengadilan negeri dapat melakukan pencoretan apabila adanya penolakan dari kreditor dalam mengeluarkan pernyataan.

Seperti contoh kasus Waharzani Syafei, Dalam suatu hutang-piutang dituntut adanya suatu jaminan. maka dibuatlah perjanjian jaminan yang dibuat oleh PPAT. Proses selanjutnya ada di kantor pertanahan, dimana sertifikat bukti pemilikan hak atas tanah yang dijamin akan diberi catatan bahwa hak atas tanah dengan nomor sertifikat tersebut telah dibebani jaminan. Ketika perjanjian hutang piutang berakhir maka beban jaminan itu di roya oleh pemohon kepada pemilik hak atas tanah diberikan bukti roya dalam bentuk Surat Keterangan untuk roya dan Surat bukti lunas. Bukti Royo ini karena hutang sudah lunas debitur pemilik hak atas tanah yang menjadi jaminan hutangnya hendak mengajukan pencoretan (Roya) atas hak tanggungan namun mengalami kendala dikarenakan bukti bukti seperti surat keterangan untuk roya dan bukti lunas yang dibutuhkan untuk melakukan pencoretan hilang. Hilangnya bukti untuk melakukan roya ini tidak segera dilakukan oleh debitur sehingga ketika ingin meminta bukti kembali ke bank, data hutang telah hilang dan bank tersebut telah merger dengan bank lain (Danamon).

Pemohon selaku pemilik tanah tersebut berhak untuk membalik nama tanah tersebut yang telah melunasi hutangnya. Dengan adanya Hak Tanggungan maka tanah menjadi atas nama Bank Duta menjadi milik Pemohon. Debitur telah berupaya dengan meminta bank danamon menerbitkan lagi bukti-bukti untuk roya secara lisan. Tetapi ditolak dengan alasan data hutang debitur sudah tidak tersedia sehingga bank danamon tidak berhak untuk menerbitkan bukti roya tersebut. Kemudian debitur bersurat kepada Kementerian keuangan untuk menerbitkan surat keterangan roya dan surat bukti lunas yang baru namun pihak Kementerian keuangan menolak dengan alasan sertifikat hak milik yang dibebankan hipotik tersebut tidak pernah tercatat di Kementerian dan tidak dilengkapi dengan fotokopi surat keterangan lunas dari bank duta. Karena pentingnya bukti roya tersebut maka kemudian debitur mengajukan penetapan ke pengadilan karena debitur ingin melakukan perbuatan hukum yaitu meroya atas hak tanggungan yang semula atas PT Bank Duta kembali menjadi milik debitur. Permohonan debitur ini dikabulkan dan menyatakan bahwa kantor pertanahan kota tangerang berwenang untuk melakukan pencoretan serta memerintahkan kepala kantor pertanahan untuk melakukan pencoretan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Atas keputusan tersebut telah mempertimbangkan aspek Filosofis, Yuridis, dan Sosiologis. Karena itu, putusan tersebut diangkat dalam tulisan ini karena dasar hukum yang digunakan dalam penetapan kurang tepat sehingga penulis tertarik untuk mengkaji hal tersebut berdasarkan ketiga aspek diatas secara mendalam berkaitan dengan cara penyelesaian atas bukti roya yang hilang.

## II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian Hukum Normatif. Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti dokumen atau data sekunder disebut penelitian hukum normative (Soekanto, dkk, 1985). yang memiliki kaitan dengan topik atau permasalahan yang diangkat dengan tujuan memperoleh jawaban sesuai dengan permasalahan yang menjadi fokus dari tulisan ini. Adapun pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Konsep Aspek Filosofis, Yuridis Dan Sosiologis Dalam Suatu Putusan

Hakim dalam mengambil keputusan perlu mempertimbangkan segala aspek baik dari filosofis, yuridis, maupun sosiologis demi menjamin keadilan dan kepastian hukum. Hal ini secara tersirat telah tertuang dalam Undang Undang Kekuasaan Kehakiman pasal 5 ayat (1) yang menyatakan bahwa hakim harus menggali nilai nilai hukum yang hidup dalam masyarakat. Aspek filosofis sendiri dapat diartikan sebagai aspek yang menilai suatu putusan berdasarkan kebenaran dan keadilan. Aspek yuridis diartikan sebagai yang utama karna hakim mempertimbangkan putusan atau penetapan berdasarkan pada undang undang yang berlaku di Indonesia beserta peraturan yang terkait. Serta aspek sosiologis berkaca pada nilai nilai budaya dalam kehidupan bermasyarakat (Yunanto, 2019).

#### Bukti Roya Dalam Hak Tanggungan

Dalam Hukum Agraria yang berlaku di Indonesia dikenal dengan konsep hak tanggungan yang dimana berkaitan erat dengan jaminan serta sertifikat hak atas tanah dengan tujuan mendapatkan uang. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah (UU, 1996). Elemen-elemen yang perlu diperhatikan dalam hak tanggungan adalah hak yang diberikan atas tanah, beserta atau tidak beserta benda-benda lain yang melekat padanya, untuk menjamin pembayaran utang, serta memberikan prioritas kepada kreditur tertentu dibandingkan dengan kreditur lainnya.

Pengaturan berkaitan dengan Roya sendiri dapat ditemukan dalam peraturan hukum indonesia pada Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah, Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Dasar Dasar Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Pemahaman mengenai Roya dilihat dalam Undang Undang Hak Tanggungan, Roya hak tanggungan sendiri merupakan pencoretan hak tanggungan pada buku tanah karena hak tanggungannya telah hapus. Dalam prakteknya, Roya sendiri hanya dilakukan sebagai kepentingan administratif dan tidak memiliki pengaruh hukum berkaitan dengan hapusnya hak tanggungan tetapi menjadi penting apabila pemilik tanah ingin menjual tanah miliknya agar kedepannya tidak terjadi sengketa. Perihal mengajukan hak tanggungan, perlu mengirimkan berkas persyaratan, penerimaan berkas oleh kantor pertanahan, pembuatan buku tanah, dan penerbitan sertifikat hak atas tanah (pasal 11 UUHT). Hak tanggungan dalam UUHT bersifat tidak dapat dibagi bagi dalam artian hak tanggungan itu sendiri dibebani secara utuh, kecuali pada perjanjian antar kedua belah pihak menyatakan demikian atau diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hal ini membuat adanya keistimewaan bagi kreditor pemegang hak tanggungan karena sebagian hutang yang telah dilunasi tidak membuat sebagian beban hutang pada objek hak tanggungan hapus. Sutarno, dalam karyanya, menggambarkan sifat-sifat hak tanggungan sebagai berikut: memberikan preferensi atau prioritas kepada kreditor tertentu dibandingkan kreditor lainnya, mengikuti lokasi benda yang dijamin, tidak dapat dipisahkan-pisahkan, dapat digunakan untuk menjamin utang yang sudah ada maupun yang akan datang, memiliki kekuatan eksekutorial, serta mematuhi persyaratan spesialisitas dan publisitas (Sutarno, 2003). Menurut J Satrio, ciri ciri hak tanggungan dapat dilihat dari sub 1 Undang Undang Hak Tanggungan yaitu Hak jaminan, atas tanah berikut dan tidak berikut benda benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, untuk pelunasan suatu hutang, memberikan kedudukan yang diutamakan (Satrio, 2002). Pada Hakekatnya, Hak Tanggungan sendiri dalam Undang Undang mengatur berkaitan dengan subjek maupun objek dari hak tanggungan. Subjek sendiri diatur secara eksplisit dalam pasal 8 hingga pasal ke 9 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa yang dapat dijadikan sebagai subjek dalam hak tanggungan adalah Pemberi hak tanggungan (Kreditur) dan Pemegang hak tanggungan (Debitur). Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan sedangkan Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (UU, 1996). Berikut ini yang merupakan Objek Hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan yang dalam pembebanannya dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan demi menjamin pelunasan lebih dari satu hutang.

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap yaitu; Tahap Pemberian Piutang yang dimana diawali dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT dan Tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan yang merupakan awal kemunculan dari hak tanggungan itu sendiri dan sah secara hukum. Pemberi Hak tanggungan wajib datang menghadap PPAT, Apabila tidak dapat hadir dapat menunjuk pihak lain untuk memberikan kuasa dan menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan berbentuk Akta Otentik.

Jaminan hutang dalam hak atas tanah, harus memenuhi syarat-syarat tertentu agar nilai yang dijamin tidak terlalu jauh berbeda dengan nilai yang diperoleh. Ada beberapa hal yang harus diperhatikan, yaitu (Papatungan, 2016):

1. Dapat dinilai dengan uang karena utang yang dijamin berupa uang;
2. Termasuk dalam daftar umum karena harus memenuhi syarat publisitas;
3. Memiliki sifat yang dapat dipindahtangankan, karena janji benda yang dijadikan Jaminan utang akan dijual di muka umum apabila debitur cidera; dan
4. Memerlukan penunjukan yang diatur oleh undang-undang.

Sebab hapusnya Hak Tanggungan sendiri telah diatur dalam Undang Undang Hak Tanggungan pasal 18 hingga pasal 19 yaitu (UU, 1996):

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Apabila hak atas tanah yang dibebani dalam hak tanggungan habis karna jangka waktu dapat diperpanjang sehingga Hak Tanggungan tidak menjadi hapus dan begitu pula sebaliknya. Penetapan peringkat ditetapkan berdasarkan tanggal pembuatan buku tanah Hak tanggungannya, tanggal pembuatan, atau pemberian nomor akta pemberiannya (Setiawan, 2019).

Melihat dari pendapat Sudikono Mertokusumo, pada penatarannya mengemukakan 6 (enam) cara berakhirnya atau hapusnya Hak Tanggungan sebagai berikut (Mertokusumo, 1996):

1. Pelunasan hutang atau pemenuhan kewajiban secara sukarela oleh debitur tanpa ada pelanggaran kontrak atau perselisihan.
2. Debitur tidak memenuhi kewajibannya tepat waktu, sehingga kreditur memberikan teguran untuk memenuhi kewajiban tersebut. Teguran ini sering kali direspons dengan pelunasan kewajiban secara sukarela oleh debitur, sehingga utang diselesaikan dan perjanjian berakhir.
3. Dalam kasus pelanggaran ini, kreditur dapat menjalankan hak eksekusi dengan menjual barang yang dijamin melalui lelang tanpa melibatkan pengadilan. Utang akan dilunasi dari hasil penjualan lelang tersebut, dan dengan demikian perjanjian berakhir.
4. Jika debitur melanggar kontrak, kreditur dapat mengajukan sertifikat Hak Tanggungan ke pengadilan untuk dieksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR yang diikuti dengan pelelangan umum. Dengan pelunasan utang dari hasil pelelangan, perjanjian utang piutang berakhir, tanpa adanya gugatan.
5. Jika debitur melanggar kontrak dan tetap menolak untuk memenuhi kewajiban, kreditur dapat menggugat debitur, yang kemudian diikuti oleh putusan pengadilan yang mendukung kreditur (jika terbukti). Putusan tersebut dapat dieksekusi secara sukarela seperti dalam cara kedua, dengan pelunasan kewajiban oleh debitur tanpa perlu lelang umum, dan dengan demikian perjanjian berakhir.
6. Jika debitur menolak untuk melaksanakan putusan pengadilan yang menentangnya dan memerintahkan pelunasan kewajiban, maka putusan tersebut akan dieksekusi secara paksa melalui lelang umum. Hasil lelang digunakan untuk melunasi hutang debitur, dan ini menyebabkan berakhirnya perjanjian utang piutang.

Hal ini diperkuat oleh Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Tahun 1997, yang menyatakan bahwa pendaftaran hapusnya hak tanggungan pada pasal 122 ayat 1(a dan b) harus menyertakan pernyataan dari kreditor bahwa hak tanggungan tersebut telah dibayar sepenuhnya. Pernyataan ini harus dituangkan dalam akta otentik, surat pernyataan dibawah tangan, atau tanda bukti pembayaran pelunasan hutang.

Penghapusan Hak Tanggungan, diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 memiliki persyaratan sebagai berikut (Peraturan BPN, 2010):

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan
3. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum
5. Sertipikat tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan dan/atau konsen roya jika sertipikat Hak Tanggungan hilang
6. Surat Roya/Keterangan Lunas/Pelunasan Hutang dari Kreditur
7. Fotocopy KTP pemberi HT (debitur), penerima HT (Kreditur) dan/atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

Secara etimologi, Asas adalah inti dari pemikiran atau pendapat. Asas hukum tidak boleh dianggap sebagai standar hukum yang konkrit; sebaliknya, mereka dapat digunakan sebagai referensi. Kepastian hukum sendiri memberikan perlindungan *yustisiabel*, yang berarti dalam keadaan tertentu seseorang dapat memperoleh yang diharapkan. Hukum yang tidak memiliki nilai kepastian hukum dapat menghilangkan prinsip hukum itu sendiri.

Kepastian Hukum merupakan asas yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch yang termasuk dalam nilai dasar hukum, Pada dasarnya, kepastian hukum sendiri mengharuskan dan mewajibkan hukum dibuat secara pasti dalam bentuk yang tertulis (Julyano, 2019). Asas kepastian hukum sendiri digunakan sebagai penghubung antara peraturan hukum dengan cita-cita sosial. Dalam bukunya, beliau kepastian hukum tergabung dalam teori dasar Hukum yaitu Keadilan, Kemanfaatan, dan Kepastian Hukum dan tentunya ketiga hal tersebut saling berkaitan satu dengan yang lainnya. dalam pengaturannya sudah secara jelas diatur pada pasal 22 ayat (1) dan pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur berkenaan dengan royas hak tanggungan yang dianggap sah dengan peraturan yang tertulis dalam hal ini Undang-Undang Hak Tanggungan.

Adrian Sutendi, dalam bukunya, menyampaikan pandangan Jan Michiel Otto mengenai persyaratan kepastian hukum, yang harus mencakup: keberadaan aturan hukum yang jelas dan konsisten, penerapan aturan hukum yang konsisten di lembaga pemerintahan dengan kepatuhan yang konsisten pula, adaptasi masyarakat terhadap aturan hukum tersebut, keberadaan hakim yang independen, netral, dan konsisten dalam penerapan hukum serta tajam dalam penyelesaian sengketa hukum dan pengeluaran putusan yang konkret (Rajab, 2020).

Maria S.W. Sumardjono menjelaskan konsep kepastian hukum sebagai kebutuhan akan ketersediaan perangkat peraturan hukum yang tidak hanya ada secara teoritis tetapi juga mendukung pelaksanaannya secara praktis. Secara praktis, implementasi peraturan tersebut harus dilakukan secara konsisten dan konsekuen oleh semua pihak yang terlibat dalam penerapannya (Halilah, 2021).

Relevansi bukti roya dengan pokok masalah memiliki keterkaitan yaitu adanya bukti roya yang lengkap penting dan menentukan dalam proses pencoretan sehingga penyelesaian atas pencoretan tidak perlu melalui penetapan pengadilan demi mendapatkan kepastian hukum. Selain itu, dikarenakan bukti roya ini sangat penting dalam persyaratan pencoretan hak tanggungan penulis ingin melihat adakah alternatif penyelesaian lain selain melalui penetapan pengadilan.

## Hasil Penelitian

Cara penyelesaian berkaitan dengan Bukti atas roya melihat dari dasar hukumnya hanya bisa melalui penetapan pengadilan yang dimana tanah tersebut berada dan merupakan kewenangan kantor pertanahan tangerang selatan dalam melakukan pencoretan atas hak tanggungan (pasal 22 ayat 5). Berkaitan dengan bukti atas roya, dianggap sah apabila memiliki tiga barang bukti yaitu sertifikat hak tanggungan, surat keterangan dari kreditur yang menyatakan bahwa telah lunas, dan bukti pelunasan untuk menunjukkan bahwa debitur telah membayar sesuai tenggat waktu dan kesepakatan antar kedua belah pihak. Kemudian, apabila kreditur keberatan atau menolak untuk mengeluarkan pernyataan,

debitur dapat mengajukan pembersihan kepada pengadilan. Royanya hanya dijadikan sebagai syarat administratif yang tidak memiliki kaitan langsung dengan hukum.

### **Analisis/Pembahasan**

Penulis berpendapat bahwa langkah langkah yang dilakukan oleh pemohon telah sesuai dengan isi yang dituangkan dalam Undang Undang Hak Tanggungan. Tetapi, pengadilan dalam menetapkan permohonan memuat dasar hukum yang kurang tepat menurut penulis. Pasal 22 ayat 5 secara jelas menyatakan bahwa apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan kepada ketua pengadilan negeri. Penulis menggarisbawahi disini "apabila kreditor tidak bersedia" yang artinya kreditor tidak pernah memberikan sama sekali pernyataan tersebut sedangkan pemohon sebenarnya pernah menerima namun hilang sehingga penerapan pasal ini menurut penulis kurang efektif. Penulis berpendapat bahwa pihak kreditor memiliki hak untuk menolak karena awalnya sudah pernah diberi namun hilang ditangan pemohon.

Selain itu, penulis menyimpulkan bahwa mengeluarkan bukti atas royanya berdasarkan kasus ini hanya dapat dikeluarkan sekali dan setelah itu data data dalam jangka waktu tertentu otomatis terhapus. Sehingga dalam penelitian, tidak ditemukan bahwa ada cara lain untuk memperoleh kepastian hukum atas bukti royanya yang hilang selain penetapan pengadilan dan adanya aspek progresif yakni turut campur tangan dari hakim agar penetapan ini dapat dikabulkan. Hakim perlu membuat keputusan secara cepat meski belum ada peraturan yang mengatur karena hakim dianggap tahu dan paham akan hukum.

Melihat dari aspek Filosofis, prinsip yang digunakan dalam mempertimbangkan penetapan telah memutuskan seadil adilnya sesuai hukum dan keadilan bagi masyarakat. Pertimbangan hakim sejalan dengan pendapat para ahli seperti John Rawls dalam bukunya yang menuliskan bahwa hukum seharusnya berpihak pada masyarakat dan memberikan manfaat bagi sebagian besar masyarakat (Rawls, 1999).

Melihat dari aspek yuridisnya, penetapan pengadilan berdasarkan Putusan Nomor 508/Pen.Pdt.P/2017/Pn.Tng, Hakim memberikan pendapat bahwa permohonan pemohon cukup beralasan hukum sehingga permohonan dikabulkan berdasarkan pasal 22 ayat (4) dan ayat (5). Selain itu, menurut hakim bukti bukti yang diajukan dalam persidangan baik keterangan saksi maupun barang bukti cukup beralasan hukum. Ketua Pengadilan tidak menjelaskan secara jelas mengapa hal tersebut cukup beralasan hukum.

Melihat dari aspek sosiologis, hakim perlu mempertimbangkan alasan dibalik pengajuan permohonan ini agar dapat memahami nilai nilai serta rasa keadilan dalam kehidupan bermasyarakat. Berdasarkan keterangan pemohon telah mengakui bahwa dirinya lalai sehingga bukti lunas serta surat keterangan royanya tersebut hilang dengan melampirkan surat kehilangan sebagai bukti dalam persidangan.

### **IV. KESIMPULAN**

Lingkup berkenaan dengan hak tanggungan menurut undang undang hak tanggungan mengatur mengenai pembersihan pengadilan, namun tidak secara spesifik mengatur mengenai batas penerimaan bukti atas royanya oleh pemohon. Pengadilan Tangerang selatan hanya menggunakan pasal 22 ayat 4 dan 5 sebagai pertimbangan hakim yang menurut penulis kurang efektif seperti yang telah dijelaskan sebelumnya. Pasal 22 ayat 5 Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 secara jelas menyatakan bahwa pembersihan hanya dapat dilakukan oleh pengadilan negeri dengan catatan kreditor menolak untuk memberikan pernyataan demi memperoleh kepastian hukum.

Usulan yang ditawarkan penulis kedepannya diberikan alternatif penyelesaian berkaitan dengan hilangnya bukti royanya seperti halnya sertifikat hak tanggungan yang hilang dapat digantikan oleh akta konsen. Hal ini perlu dipertimbangkan karena Undang Undang Hak Tanggungan sendiri kurang mengatur secara spesifik berkenaan dengan bukti bukti hak tanggungan sehingga pengadilan hanya berfokus pada apabila ada sengketa saja. Karena pencoretan sendiri sebenarnya hanya sebagai syarat administratif belaka.

Menurut penulis dalam pencoretan sebenarnya tidak perlu pembersihan melalui penetapan pengadilan asalkan syarat syarat yang dibutuhkan lengkap sesuai yang tertuang dalam Undang Undang Hak Tanggungan. Namun mengingat pemohon telah teledor dalam putusan ini, sehingga satu satunya cara agar hak tanggungan dihapus dengan cara mendapatkan penetapan pengadilan.

## REFERENSI

- Christiawan, R. (2021). *Jaminan Hak Tanggungan*. Bandung: Refika.
- Harini, D. S. (2020). *Hukum Agraria*. Salatiga: Griya Media.
- I Ketut Oka Setiawan, (2019). *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- John Rawls, *A Theory of Justice* (Harvard University press, 1999).
- J. Satrio. (2002). *Hukum Jaminan – Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: P T Citra Aditya Bakti.
- Julyanto Mario, 'Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum' (2019) *Jurnal Crepido*, 13.
- Paputungan Nina, 'Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit' (2016) *Lex Privatum*, 2.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997
- Putusan Nomor 508/PEN.Pdt.P/2017/PN.TNG
- Rezeki Aldilla Rajab, 'Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah (2020), *Jurnal NOTARIUS*. 13, 2.
- Setiawan, I. K. (2021). *Hukum Agraria*. Bandung: Penerbit Reka Cipta.
- Siti Halilah, Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli (2021) *Jurnal Siyasah*, 1.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. (1985). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: CV. Rajawali.
- Sutarno, (2003). *Aspek Aspek Hukum Pengkreditan pada bank*. Bandung: penerbitan Alfabeta.
- Sutedi, A. (2012). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2012). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Undang Undang Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- Yunanto, Menerjemahkan Keadilan Dalam Putusan Hakim, 2019, *Jurnal Hukum Progresif*, 7.