

TESIS

FUNGSI PELAKSANAAN ROYA HAK TANGGUNGAN
PADA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH



Oleh

EKO TRISAPUTRA PRASDIANSYAH
NIM. 2420215310023

PROGRAM MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
BANJARMASIN

2026

**FUNGSI PELAKSANAAN ROYA HAK TANGGUNGAN
PADA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH**

TESIS

**Untuk Memperoleh Gelar Magister
Dalam Program Magister Hukum Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat**

Oleh

EKO TRISAPUTRA PRASDIANSYAH

NIM. 2420215310023

**PROGRAM MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
BANJARMASIN**

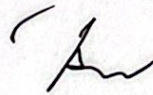
2026

Judul Tesis : Fungsi Pelaksanaan Royalti Hak Tanggungan Pada
Sertifikat Hak Atas Tanah

Nama : Eko Trisaputra Prasdiansyah
NIM : 2420215310023

Disetujui,
Komisi Pembimbing

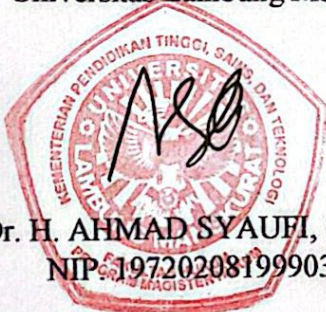
Pembimbing



Dr. H. RACHMADI USMAN, S.H., M.H.
NIP. 196709141993031003

Diketahui,

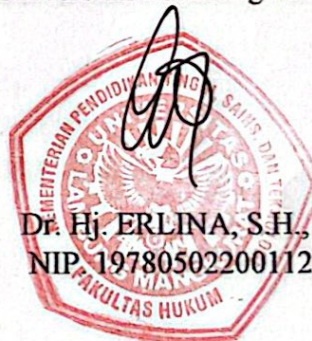
Koordinator Program Magister Hukum
Universitas Lambung Mangkurat



Dr. H. AHMAD SYAUFI, S.H., M.H.
NIP. 197202081999031004

Tanggal Lulus :

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat



Dr. Hj. ERLINA, S.H., M.H.
NIP. 197805022001122002

Tanggal Wisuda :

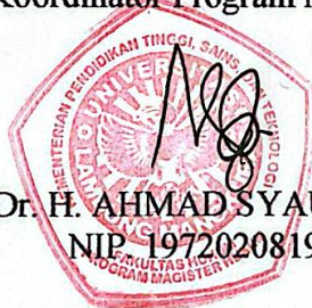
Tesis Ini
Telah Diperiksa dan Disetujui
Pada Tanggal 8 JULI 2026

Pembimbing



Dr. H. RACHMADI USMAN, S.H., M.H.
NIP. 196709141993031003

Disahkan oleh
Koordinator Program Magister Hukum



Dr. H. AHMAD SYAUFU, S.H., M.H.
NIP. 197202081999031004

Diketahui oleh
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat



Dr. Hj. ERLINA, S.H., M.H.
NIP. 197805022001122002

**Tesis Ini Telah Dipertahankan
Di Depan
Sidang Panitia Penguji Tesis
Pada Tanggal 8 Juli 2026**

Susunan Panitia Penguji Tesis

Ketua	: Dr. H. Saprudin, S.H., LL.M.
Sekretaris	: Dr. Hj. Syahrida, S.H., M.H.
Anggota	: Dr. H. Rachmadi Usman, S.H., M.H

MOTTO

“Keberhasilan sejati bukan hanya terletak pada tujuan yang dicapai, melainkan pada ketekunan dalam menjalani setiap proses dengan doa, kerja keras, kesabaran dan keikhlasan.”

PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmaanirrahiim Alhamdulillah rabbil 'aalamin, dengan penuh rasa syukur kepada Allah SWT, dengan rahmat-Nya karya ilmiah tesis yang sederhana ini dipersembahkan dan diperuntukan kepada orang-orang yang kucintai dan kusayangi:

Ayahanda dan ibunda Terkasih

Sebagai bentuk penghormatan, bakti dan sembah sujud ananda yang tiada terhingga, kupersembahkan pencapaian jenjang Magister Hukum ini kepada kedua orang tua tercinta: Ayahanda Ahamad Tohol dan Ibunda Yunita, segala didikan, pengorbanan, dan cucuran keringat yang telah diberikan sejak ananda kecil hingga dewasa tidak akan pernah mampu ananda balas. Sekiranya karya dan kelulusan ini membawa nilai kebijakan, Semoga ayah dan ibu mendapatkan lindunganNya dan kasih sayang Allah SWT.

Kedua Saudaraku

Terimakasih kepada kedua kakakku yang paling kusayangi dan keluarga besar tercinta yang selalu memberikan semangat, motivasi, dan doa sehingga penulis dapat menyelesaikan studi Magister Hukum.

Dosen Pembimbing Tesis

Terimakasih yang amat banyak kepada Bapak Dr. H. Rahmadi Usman, S.H., M.H. atas bimbingan dan masukan selama ini. Hingga dapat menyelesaikan tesis ini tepat waktu sesuai harapan dan keinginan saya. Mohon maaf yang sebesar-besarnya telah banyak merepotkan Bapak. Semoga Bapak selalu dalam lindungan Allah SWT dan dilimpahkan Rezekinya.

**ALMAMATERKU TERCINTA TEMPAT MENIMBA ILMU
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Eko Trisaputra Prasdiansyah

NIM : 2420215310023

Program Studi : Magister Hukum

Konsentrasi Hukum : Hukum Ekonomi

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa :

1. Tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri;
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka dan bebas dari plagiatisme.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan tesis ini hasil jiplakan sebagaimana dimaksud di atas, maka bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Banjarmasin, 08 Juli 2026

Yang membuat pernyataan,

A handwritten signature in black ink is written over a 10,000 Rupiah banknote. The banknote is yellow and red, with the number '10000' clearly visible. The signature is written in a cursive style.

Eko Trisaputra Prasdiansyah
NIM. 2420215310023

PRASDIANSYAH, TRISAPUTRA EKO. 2026 FUNGSI PELAKSANAAN ROYA HAK TANGGUNGAN PADA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH. Program Magister Ilmu Hukum, Progran Pascasarjana, Universitas Lambung Mangkurat. Pembimbing Utama: **Dr. H. RACHMADI USMAN, S.H., M.H.** 107 halaman.

RINGKASAN

Pentingnya pelaksanaan roya sebagai bentuk penghapusan Hak Tanggungan setelah utang yang dijamin dinyatakan lunas. Roya berfungsi untuk memberikan kepastian hukum terhadap status hak atas tanah melalui pencoretan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah. Namun dalam praktiknya pelaksanaan roya sering menghadapi kendala seperti hilangnya Sertifikat Hak Tanggungan yang menjadi salah satu persyaratan administrasi permohonan roya. Untuk mengatasi kondisi tersebut digunakan Akta Konsen Roya yang dibuat oleh Notaris sebagai bentuk persetujuan kreditur untuk dilakukan roya hak tanggungan. Akan tetapi penggunaan Akta Konsen Roya belum diatur secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan sehingga menimbulkan persoalan mengenai fungsi roya dan kedudukan hukum Akta Konsen Roya dalam sistem hukum pertanahan. Rumusan masalah dalam penelitian ini meliputi: (1) Bagaimana hakikat Fungsi Roya Hak Tanggungan Pada Sertifikat Hak Atas Tanah, dan (2) Bagaimana Kedudukan Hukum Akta Konsen Roya Dalam Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Apabila Sertifikat Hak Tanggungan Hilang. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif dengan pendekatan perundang-undangan *statute approach*, pendekatan konseptual *conceptual approach*, dan pendekatan kasus *case approach* secara terbatas. Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif melalui metode interpretasi hukum.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa hakikat fungsi roya Hak Tanggungan tidak hanya terbatas sebagai tindakan administratif berupa pencoretan Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah juga berfungsi sebagai mewujudkan kepastian hukum, perlindungan hukum, pemulihan hak atas tanah, serta pengembalian fungsi sosial tanah setelah berakhirnya hubungan hukum utang-piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Melalui pencoretan roya hak tanggungan status tanah menjadi bersi dan jelas karena tidak lagi dibebani jaminan, sehingga pemegang hak atas tanah memperoleh kembali kewenangan secara penuh untuk menggunakan, mengalihkan, maupun menjaminkan kembali tanahnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Penelitian ini juga menemukan bahwa Akta Konsen Roya memiliki kedudukan hukum sebagai akta autentik yang dibuat oleh Notaris berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam praktik pertanahan Akta Konsen Roya digunakan sebagai dasar alat pembuktian administratif

yang menerangkan adanya persetujuan kreditur untuk dilakukan roya serta membuktikan bahwa utang yang dijamin telah dilunasi. Meskipun belum diatur secara eksplisit dalam Undang-Undang Hak Tanggungan maupun peraturan pelaksanaannya, Akta Konsen Roya diterima dalam praktik sebagai bentuk solusi hukum untuk mengatasi hambatan administrasi akibat hilangnya Sertifikat Hak Tanggungan. Namun kedudukannya tidak dapat disamakan dengan Sertifikat Hak Tanggungan karena tidak memiliki kekuatan eksekutorial dan hanya berfungsi sebagai alat bukti administratif dalam mendukung pelaksanaan roya.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa roya memiliki fungsi yang lebih luas daripada sekadar pencoretan administrasi, yaitu sebagai mewujudkan kepastian hukum, perlindungan hukum, pemulihan hak atas tanah, dan pengembalian fungsi sosial tanah. Selain itu juga Akta Konsen Roya berkedudukan sebagai akta autentik yang berfungsi sebagai dasar alat pembuktian administratif dalam pelaksanaan roya ketika Sertifikat Hak Tanggungan hilang, meskipun keberadaannya belum diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur Hak Tanggungan maupun pendaftaran tanah.

PRASDIANSYAH, TRISAPUTRA EKO. 2026. FUNGSI PELAKSANAAN ROYA HAK TANGGUNGAN PADA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH. Program Magister Ilmu Hukum, Progran Pascasarjana, Universitas Lambung Mangkurat. Pembimbing Utama: **Dr. H. Rachmadi Usman, S.H., M.H.** 107 halaman.

ABSTRAK

Kata Kunci : Fungsi Roya Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Atas Tanah, Akta Konsen Roya, Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum.

Roya hak tanggungan adalah pencoretan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah karena utang yang dijamin telah lunas atau hak tanggungan telah hapus; Akta konsen roya pada dasarnya merupakan akta autentik yang dibuat oleh notaris yang berisi pernyataan persetujuan dari kreditur sebagai pemegang hak tanggungan untuk dilaksanakannya pencoretan roya hak tanggungan dikarenakan kewajiban utang debitor telah dilunasi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis (1) hakikat fungsi roya hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah serta (2) kedudukan hukum praktik penggunaan akta konsen roya dalam pelaksanaan roya hak tanggungan apabila hak tanggungan hilang. Penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif analitis, dengan menggunakan pendekatan Perundang-Undangan, pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang dianalisis secara kualitatif melalui metode interpretasi hukum.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa roya hak tanggungan pada hakikatnya tidak hanya merupakan tindakan administratif berupa pencoretan hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah, tetapi juga merupakan sarana untuk mewujudkan kepastian hukum, perlindungan hukum, pemulihan hak pemegang hak atas tanah, serta mengembalikan fungsi sosial tanah setelah berakhirnya hubungan hukum utang-piutang yang dijamin dengan hak tanggungan. Pelaksanaan roya memberikan kepastian mengenai berakhirnya hak *preferen* kreditur sekaligus mengembalikan kewenangan penuh kepada pemilik tanah untuk menggunakan, mengalihkan, atau menjaminkan kembali tanahnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu penelitian ini menemukan bahwa akta konsen roya memiliki kedudukan hukum sebagai akta autentik yang dibuat oleh notaris berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris UUJN. Meskipun tidak diatur secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan mengenai hak tanggungan maupun pendaftaran tanah, akta konsen roya dalam praktik pertanahan digunakan sebagai dasar alat pembuktian administrasi untuk mendukung pelaksanaan roya. Namun kedudukannya tidak dapat disamakan dengan sertifikat hak tanggungan karena tidak memiliki kekuatan eksekutorial dan hanya berfungsi sebagai alat bukti administratif guna memberikan kepastian hukum, kemanfaatan, dan perlindungan hukum bagi para pihak.

PRASDIANSYAH, TRISAPUTRA EKO. 2026. *The Function of executing the cancellation of a mortgage right on a land title certificate. Master of Law Program, faculty of Law, Postgraduate Program, Lambung Mangkurat University. Advisor 1 : Dr. H. Rachmadi Usman, S.H., M.H.* 107 Page.

ABSTRACT

Keywords : Functions of Roya Dependent Rights, Land Rights Certificates, Deeds, Conscience Roya, Legal Certainty, Legal Protection.

Roya of dependent rights is the crossing out of the record of the right of dependency in the land book and the certificate of land rights because the debt that is guaranteed has been paid off or the right of dependency has been erased; A deed of concession roya is basically an authentic deed made by a notary that contains a statement of consent from the creditor as the holder of the right of dependency for the implementation of the cancellation of roya of dependency rights because the debtor's debt obligations have been paid. This study aims to analyze (1) the nature of the function of the roya of dependents in the certificate of land rights and (2) the legal position of the practice of using the roya concession deed in the implementation of the roya of dependents if the right of dependency is lost. Normative legal research that is prescriptive using a statute approach, a conceptual approach. The legal materials used consist of primary, secondary and tertiary legal materials that are analyzed qualitatively through legal interpretation methods.

The results of the research and discussion show that the roya of dependency rights is essentially not only an administrative action in the form of crossing out the rights of dependents on the land book and land rights certificates, but also a means to realize legal certainty, legal protection, restoration of the rights of land rights holders, and restore the social function of land after the end of the legal relationship of debts and receivables that are guaranteed with the rights of dependents. The implementation of roya provides certainty regarding the expiration of creditors' preferential rights while restoring full authority to the landowner to use, transfer, or re-guarantee his land in accordance with the applicable legal provisions. In addition, this study found that the deed of consent roya has a legal status as an authentic deed made by a notary based on the authority granted by the UUJN Notary Position Law. Although it is not explicitly regulated in laws and regulations regarding dependent rights and land registration, the deed of consent in land practice is used as a basis for administrative evidence to support the implementation of the roya. However, its position cannot be equated with a certificate of dependency rights because it does not have executory power and only functions as administrative evidence to provide legal certainty, utility, and legal protection for the parties.

UCAPAN TERIMA KASIH

Asslamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatu,

Tiada kegembiraan dan sebagai hamba-Nya, seraya mengucapkan puji dan syukur panjatkan kehadiran Allah SWT, atas berkah dan kasih karunia-Nya yang telah memberikan kesehatan, kekuatan dan kesabaran, akhirnya dapat menghantarkan peneliti kepada selesainya penyusunan penulisan tesis ini yang berjudul, **“FUNGSI PELAKSAAN ROYA HAK TANGGUNGAN PADA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH”**.

Penyusunan tesis ini dimaksudkan guna memenuhi persyaratan untuk memperoleh Gelar Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penyelesaian tesis ini tidak lepas dari bantuan, dukungan, dan motivasi dari berbagai pihak oleh karena itu, pada lembaran ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya dengan penuh rasa hormat kepada:

1. Ibu Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
2. Bapak Dr. H. Ahmad Syaufi, S.H., M.H. selaku Koordinator Program Studi Hukum Program Magister Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
3. Bapak Dr. H. Rachmadi Usman, S.H., M.H. selaku Pembimbing yang dengan penuh kesabaran, ketelitian, dan keikhlasan telah meluangkan waktu, tenaga, serta pikiran dalam memberikan arahan, petunjuk, saran, dukungan serta bimbingan kepada penulis dalam menyelesaikan penyusunan penulisan tesis ini;

4. Bapak Dr. H. Saprudin, S.H., LL.M. selaku Ketua Susunan Panitia Penguji Ujian Tesis dan Ibu Dr. Hj. Syaridah, S.H., M.H. selaku Sekretaris Panitia Penguji Ujian Tesis dan Dr. H. Rachmadi Usman, S.H., M.H. selaku Anggota Panitia Penguji Ujian Tesis, yang juga perannya tidak kalah penting telah banyak memberikan masukan dan saran keilmuan dan pemikiran guna lebih menyempurnakan materi penulisan dan metode penelitian tesis ini;
5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin yang telah mendidik dan memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama menempuh pendidikan di Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin, sebagai tempat penulis menimba ilmu dan mengembangkan wawasan keilmuan;
6. Seluruh staf dan pegawai Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin yang telah membantu dan memberikan pelayanan kepada penulis;
7. Rekan-rekan mahasiswa Program Magister Hukum yang telah menjadi sahabat seperjuangan, saling memberikan semangat, berbagi ilmu, serta pengalaman selama menempuh Pendidikan;
8. Rekan-rekan kerja yang telah memberikan dukungan, pengertian, motivasi, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
9. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, yang telah memberikan bantuan, dan dukungan dalam penyelesaian penyusunan tesis ini.

Dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaannya, kekurangan dan kelemahan dari tesis ini. Oleh karena itu dengan penuh suka

cita dan tangan terbuka saran dan masukan yang bersifat konstruktif dalam rangka untuk lebih menyempurnakan penulisan tesis ini, agar dapat menjadi sumber inspirasi bagi mahasiswa lainnya. Akhir kata, penulis berharap tesis ini dapat memberikan manfaat dan sumbangsih bagi pengembangan keilmuan hukum serta bagi seluruh pembaca terutama bagi yang ingin melanjutkan maupun mengembangkan tesis ini.

Banjarmasin,

Eko Trisaputra Prasdiansyah
NIM. 2420215310023

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL DEPAN	i
HALAMAN JUDUL DALAM.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN SUSUNAN PANITIA PENGUJI TESIS	v
HALAMAN MOTTO/PERSEMBAHAN	vi
HALAMAN PERYANTAAAN	vii
RINGKASAN.....	viii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACK	xi
UCAPAN TERIMA KASIH.....	xii
DAFTAR ISI.....	xv
DAFTAR TABEL.....	xvii
 BAB I	
PANDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Keaslian penelitian	8
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	12
E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori	13
1. Roya Hak Tanggungan	13
2. Pengertian Akta Konsen Roya.....	16
3. Sertifikat Hak Atas Tanah.....	17
4. Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah	23
a. Kerangka Teori	26
1. Teori Kepastian Hukum (<i>rechtssicherheit</i>)	26
2. Teori Perlindungan Hukum	27
3. Teori Kewenangan.....	29
F. Metode Penelitian.....	37
a. Jenis Penelitian.....	37
b. Sifat Penelitian	38
c. Pendekatan Penelitian	38
d. Bahan Hukum.....	40
e. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	43
f. Analisis Bahan Hukum.....	43
G. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan	44

BAB II	HAKIKAT FUNGSI ROYA HAK TANGGUNGAN PADA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH.....	46
	A. Keabsahan Roya Hak Tanggungan.....	46
	B. Kekuatan Hukum Fungsi Roya Hak Tanggungan.....	52
	C. Konsekuensi Hukum Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan.....	73
BAB III	KEDUDUKAN HUKUM AKTA KONSEN ROYA DALAM PELAKSANAAN ROYA HAK TANGGUNGAN APABILA HAK TANGGUNGAN HILANG	81
	A. Fungsi Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan	81
	B. Fungsi Akta Konsen Roya Dalam Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan	89
	C. Kekuatan Hukum Akta Konsen Roya Dalam Pelaksanaan Penghapusan Sertifikat Hak Tanggungan.....	96
BAB IV	PENUTUP.....	105
	A. Kesimpulan.....	105
	B. Saran.....	106

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 3.1 : Aspek Hukum Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Konsen Roya 96