

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) mengamanatkan bahwa tujuan bangsa Indonesia adalah untuk memajukan kesejahteraan umum. Dalam rangka memajukan kesejahteraan umum, Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI 1945 mengatur bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Penjabaran lebih lanjut Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 dapat dilihat dalam Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), bahwa hak menguasai negara memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur oleh Hukum Agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi. Permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.<sup>1</sup> Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Kepastian hukum penting untuk mengatur kehidupan masyarakat adil, dapat menghindarkan pelanggaran yang dapat dilakukan oleh masyarakat ataupun penegak hukum itu sendiri. Untuk itu diperlukan adanya kaidah hukum yang dapat dipergunakan negara dalam mengatur tatanan kehidupan masyarakat. Demikian pula mengenai lahan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di dalam Pasal 19 menyatakan untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi :<sup>2</sup>

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

---

<sup>1</sup> M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 7.

<sup>2</sup> F.X. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2015, hlm. 17.

3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sebagai aturan pelaksanaan dari UUPA tersebut maka dibuat pedoman hukum lebih lanjut yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan :<sup>3</sup>

1. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali.  
Pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
  - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
  - b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
  - c. Penerbitan sertipikat;
  - d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
  - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
2. Pemeliharaan Data pendaftaran tanah.  
Pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
  - a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
  - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

---

<sup>3</sup> Pasal 11, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Salah satu kegiatan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak adalah pembebanan hak tanggungan. Pembebanan hak tanggungan dilakukan untuk menjamin kredit yang diberikan oleh Bank kepada debitur, pihak bank mensyaratkan adanya agunan (*collateral*).<sup>4</sup> Menurut Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya disingkat UUHT adapun Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hukum Jaminan secara umum yang berlaku di Indonesia, dapat membagi jaminan atas 2 (dua) yaitu Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan.<sup>5</sup> Jaminan kebendaan adalah hak dari kreditur mendapatkan prioritas untuk memperoleh pelunasan piutangnya didahulukan dari kreditur yang lain. Sedangkan Jaminan perorangan adalah jaminan perorangan secara pribadi atas utang tertentu dari seorang debitur, Hak Tanggungan merupakan jaminan kebendaan.

Pelaksanaan pembebanan lembaga jaminan dengan hak tanggungan harus didahului dengan perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang yang kemudian dibuat perjanjian pemberian hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda terkait di

---

<sup>4</sup> Denico Doly, *Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Rona*, Negara Hukum : Vol. 2, No. 1, Juni 2011, hlm. 113.

<sup>5</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 10.

atasnya yang disebut dengan perjanjian tambahan (*accessoir*). Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian pokok. Salah satu perjanjian pokok bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah Perjanjian Kredit yang menimbulkan utang yang dijamin. Pembebanan Hak Tanggungan tersebut akan berguna bagi pelaksanaan penyaluran dana kredit apabila debitur wanprestasi dan akan dilakukan eksekusi terhadap debitur yang wanprestasi.<sup>6</sup>

Angka 8 Penjelasan Umum UUHT disebutkan oleh karena Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Selain itu menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan dan Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT menentukan Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan merupakan salah satu objek pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan wajib dilakukan PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut. Ketentuan ini

---

<sup>6</sup> Arie Hutagalung, *Praktik Pembebanan dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Tahun ke-38, No-2, April-Juni 2008, hlm. 34.

diatur dalam Pasal 114 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam hal proses pengurusan royak hak tanggungan ini debitur menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris sehingga peran PPAT/Notaris sangat diperlukan dalam proses royak hak tanggungan ini, karena debitur membutuhkan kepastian hukum. Oleh karena itu, royak hak tanggungan ini secara yuridis memerlukan bantuan PPAT/Notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta otentik.<sup>7</sup> Hal ini terdapat dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>8</sup>

Pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang

---

<sup>7</sup> Efty Hindaru Sudibyo, *Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Izin Royak Hak Tanggungan*, Jurnal Akta Vol. 4 No. 2 Juni 2017, Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang, hlm. 185.

<sup>8</sup> Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan dimaksud. Sedangkan kelengkapan berkas pendaftaran Hak Tanggungan yaitu :<sup>9</sup>

1. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
2. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
3. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
4. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
5. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
6. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
7. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Hak Tanggungan berfungsi untuk menjamin pelunasan terhadap utang berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.<sup>10</sup> Apabila debitur wanprestasi, maka dilakukan eksekusi terhadap hak tanggungan tersebut. Penghapusan (Roya) Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dimana Tanah Tersebut berada.

---

<sup>9</sup> Lampiran II Angka I.11 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

<sup>10</sup> Yusuf Bagus Purnama, *Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Roya Hak Tanggungan*, Al-Qanun, Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam Vol. 21, No. 1, Juni 2018, Universitas Narotama, Surabaya, hlm. 87.

Biasanya Pihak Bank akan memberikan beberapa Dokumen yaitu Surat Keterangan Lunas, Surat Roya Hak Tanggungan, Sertipikat Hak Atas Tanah, Sertipikat Hak Tanggungan Dan dokumen pelunasan lainnya. Pengaturan mengenai Hapusnya Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 18 UUHT yang berbunyi :<sup>11</sup>

- (1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
  - 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.
- (2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
- (3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
- (4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Untuk menjamin kepastian hukum, menurut Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) jo Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan, terhadap Debitur yang telah menyelesaikan kewajibannya maka Hak Tanggungan pada sertipikat hak atas tanah dan buku-buku tanahnya harus dicoret/diroya. Setelah Kreditur mendapatkan pelunasan, maka pihak Kreditur membuat surat permohonan roya, yang ditunjukkan kepada Kantor Pertanahan, yang isinya menyatakan bahwa karena hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang bersangkutan sudah dilunasi, maka Hak

---

<sup>11</sup> Pasal 18, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah



Tanggungan telah hapus dan atas dasar itu penghapusan pencatatan beban yang terdapat dalam hak atas tanah yang dijadikan jaminan dimohon dihapus pada Kantor Pertanahan.

Permohonan penghapusan/pencoretan (roya) Hak Tanggungan dapat dilakukan sendiri oleh Pemilik yang berkepentingan atau Kuasanya diajukan dengan melampirkan Surat Permohonan. Sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh Kreditur bahwa Hak Tanggungannya hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan sudah dilunasi, Surat Keterangan Hak Tanggungan telah dihapus karena piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut telah lunas atau Kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan dan KTP Pemilik Tanah.<sup>12</sup>

Berdasarkan Surat Keterangan dari Kreditur mengenai hapusnya Hak Tanggungan menjadi dasar pencatatan dan penghapusan (roya) Hak Tanggungan. Dengan permohonan roya tersebut, catatan pembebanan pada buku tanah yang bersangkutan tentunya akan dicoret, sedangkan sertipikat hak atas tanahnya, yang merupakan salinan buku tanah, juga harus disesuaikan dengan buku tanah sesuai induknya. Selanjutnya sertipikat Hak Tanggungan dan Buku Tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Jadi hapusnya Hak Tanggungan harus diikuti dengan pencoretan hapusnya Hak Tanggungan dari Buku Tanah hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan, untuk kepentingan

---

<sup>12</sup> Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari, *Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Visimedia, Jakarta, 2016, hlm 3.

pencoretan Hak Tanggungan, diperlukan adanya bukti berupa pernyataan tertulis yang dikeluarkan oleh Kreditur pemegang Hak Tanggungan, bahwa utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut sudah dilunasi oleh pihak debitur atau telah hapus demi hukum, dengan demikian Hak Tanggungan tersebut dapat dicoret untuk pendaftaran pencoretannya pada Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

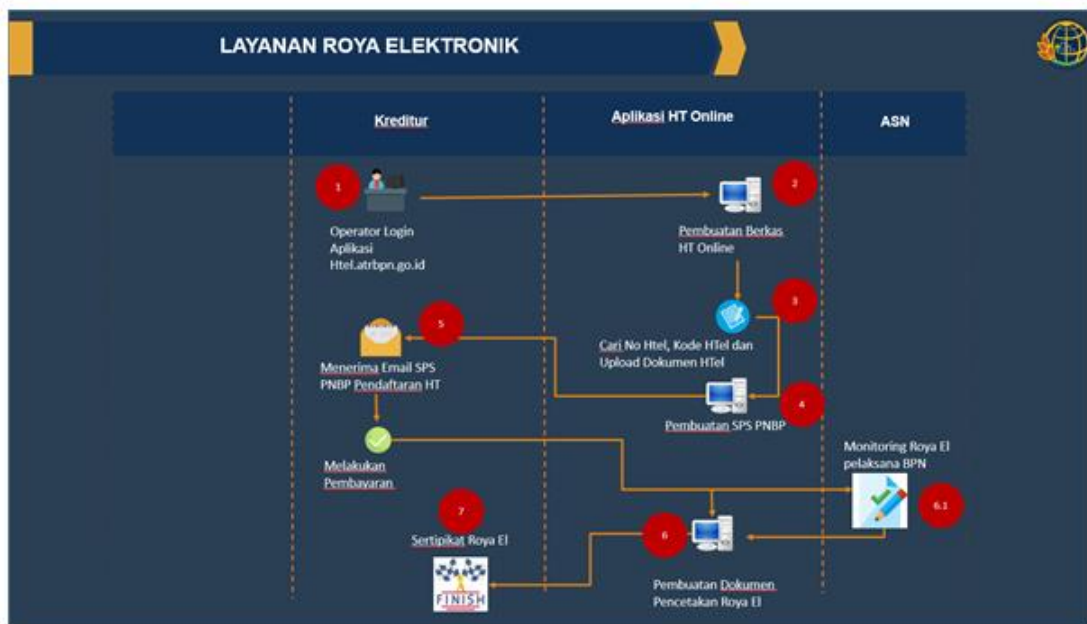
**Tabel 1.1**  
**Peraturan-Peraturan Pelaksanaan Roya Terhadap Hak Tanggungan**

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan	Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik	Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 440/SK-HR.02/III/2023 tentang 7 (Tujuh) Layanan Pertanahan Prioritas
<b>5 hari kerja</b>	<b>7 hari kerja</b>	<b>3 hari kerja untuk manual 1 hari kerja untuk elektronik</b>
Pihak yang bisa melakukan roya yaitu PPAT dan pihak sendiri	Pihak yang bisa melakukan roya yaitu Bank	

Berdasarkan ketentuan peraturan diatas mengenai jangka waktu pengurusan roya hak tanggungan terdapat perbedaan hari kerja pada setiap peraturan-peraturan yang mengakibatkan disharmonisasi. Dalam ketentuan yang terbaru jenis pelayanan pengurusan roya yaitu 3 hari kerja untuk manual dan 1 hari kerja untuk elektronik hal ini sesuai dengan Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 440/SK-HR.02/III/2023 tentang 7 (tujuh) layanan pertanahan prioritas.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang kemudian disebut dengan Kementerian ATR/BPN merupakan lembaga yang memberikan pelayanan publik di bidang pertanahan dengan salah satu misinya adalah Menyelenggarakan Pelayanan Pertanahan dan Penataan pedoman penyelenggaraan pelayanan kepada masyarakat dalam rangka pelayanan yang berkualitas, cepat, mudah, terjangkau, dan terukur.<sup>13</sup> Sedangkan proses pengurusan royas hak tanggungan secara online dapat dilihat pada gambar di bawah ini :

**Gambar 1.1**  
**Proses Pengurusan Royas Hak Tanggungan Secara Online**



**Sumber Data :** Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru

Berdasarkan data yang di dapat dari Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tahun 2022 mengenai jumlah permohonan

<sup>13</sup> Elfazhira Suardi, *Penerapan Hak Tanggungan Elektronik (HT-EI) Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Binjai*, Jurnal Rectum, Vol. 4, No. 2, (2022) Juli, Universitas Pembangunan Panca Budi, Medan, hlm. 471.

roya yang di ajukan dari bulan januari sampai dengan bulan desember yaitu 21.378 permohonan. Sedangkan jumlah permohonan roya yang selesai dalam jangka waktu dari bulan januari sampai dengan bulan desember yaitu 16.849 permohonan. Adapun jumlah permohonan roya yang tidak selesai dalam jangka waktu dari bulan januari sampai dengan bulan desember yaitu 4.529 permohonan. Dari jumlah permohonan roya yang selesai dalam jangka waktu pekerjaan pengetikan setiap bulannya  $\pm$  1500 permohonan hal ini di karenakan minimnya dan belum maksimalnya Sumber Daya Manusia (SDM) pendukung yang hanya berjumlah 10 orang, dapat dilihat pada gambar di bawah ini :

**Tabel 1.2**  
**Jumlah Pengurusan Royo Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Kota**  
**Pekanbaru Tahun 2022**

No	Bulan	Jumlah Permohonan Royo Yang Di Ajukan	Jumlah Permohonan Royo Yang Selesai Dalam Jangka Waktu	Jumlah Permohonan Royo Yang Tidak Selesai Dalam Jangka Waktu
1	Januari	1.832	1.471	361
2	Februari	1.739	1.384	355
3	Maret	1.779	1.441	338
4	April	1.896	1.404	492
5	Mei	1.801	1.425	376
6	Juni	1.721	1.377	344
7	Juli	1.637	1.290	347
8	Agustus	1.746	1.325	421
9	September	1.857	1.469	388
10	Oktober	1.731	1.380	351
11	November	1.768	1.399	369
12	Desember	1.871	1.484	387
<b>Jumlah</b>		<b>21.378 Permohonan</b>	<b>16.849 Permohonan</b>	<b>4.529 Permohonan</b>

**Sumber Data :** Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru

Ketertarikan mengangkat judul ini dikarenakan dalam praktek dilapangan pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru terdapat kendala atau masalah yang terjadi dalam hal permohonan roya yang selesai dalam jangka waktu dengan jumlah permohonan roya yang tidak selesai dalam jangka waktu setiap bulannya yang dikarenakan minimnya sumber daya manusia, hal ini menunjukkan pelaksanaan roya hak tanggungan masih belum berjalan sesuai dengan standard operasional pelayanan Pertanahan yang telah ditetapkan yaitu 7 (tujuh) hari kerja. Berbagai permasalahan muncul dalam pelaksanaan roya hak tanggungan diantaranya adalah proses pelaksanaan roya terhadap hak tanggungan selesai lebih dari 7 (tujuh) hari kerja dikarenakan jenjang proses yang banyak, dimulai dari Paraf Kepala Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT, dilanjutkan dengan Paraf Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah dan terakhir tandatangan Kepala Kantor Pertanahan. Selain hal tersebut, adanya kesalahan dan kekurangan berkas permohonan menjadi penghambat dalam penyelesaian penghapusan hak tanggungan. Kesalahan tersebut seperti adanya kesalahan dalam penulisan tujuan surat, seharusnya ke Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, ditujukan ke Kabupaten lain. Adanya kesalahan dalam penginputan data pada Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) sehingga harus diselesaikan terlebih dahulu oleh administrator. Dari uraian tersebut diatas penulis akan menguraikan dalam tesis yang diberi judul **“Pelaksanaan Pencoretan**

## **Hak Tanggungan (Roya) Pada Sertipikat Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Dalam Memberikan Kepastian Hukum”.**

### **B. Perumusan Masalah**

Pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pencoretan hak tanggungan (roya) pada sertipikat di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam memberikan kepastian hukum ?
2. Bagaimanakah kendala-kendala akibat keterlambatan pengurusan hak tanggungan (roya) dalam hal proses pencoretan (roya) melebihi batas waktu yang ditentukan ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pencoretan hak tanggungan (roya) pada sertipikat di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam memberikan kepastian hukum.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala-kendala akibat keterlambatan pengurusan hak tanggungan (roya) dalam hal proses pencoretan (roya) melebihi batas waktu yang ditentukan.

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat dalam penelitian ini ada 2 (dua) yaitu : manfaat teoritis dan manfaat praktis.

1. Manfaat Teoritis :

- a) Menerapkan teori-teori yang di dapat dalam perkuliahan di Program Magister Kenotariatan Universitas Andalas Padang dan menghubungkannya dalam kenyataan yang ada dalam masyarakat.
- b) Menambah pengetahuan dan literatur dibidang Kenotariatan yang dapat dijadikan pedoman dalam menjalankan tugas sebagai pejabat umum.
- c) Sebagai sarana dalam mengembangkan wacana dan pemikiran sebagai mahasiswa dalam bentuk karya ilmiah bagi Program Magister Kenotariatan Universitas Andalas Padang.

2. Manfaat Praktis :

- a) Menjadi masukan sekaligus kritikan terhadap pelaksanaan pencoretan hak tanggungan (roya) pada sertipikat di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam memberikan kepastian hukum.
- b) Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang di dapat dalam perkuliahan dan membandingkannya dengan praktek di lapangan.

- c) Untuk memenuhi kewajiban peneliti dalam menyelesaikan tugas akhir, untuk mendapatkan gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Dalam penelitian ini yang akan dibahas adalah Pelaksanaan Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) Pada Sertipikat Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam memberikan kepastian hukum. Adapun yang menjadi rumusan masalah adalah bagaimanakah pelaksanaan pencoretan hak tanggungan (roya) pada sertipikat di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam memberikan kepastian hukum dan bagaimanakah kendala-kendala akibat keterlambatan pengurusan hak tanggungan (roya) dalam hal proses pencoretan (roya) melebihi batas waktu yang ditentukan. Keseluruhan proses penulisan sampai pada hasilnya merupakan upaya mengkaji kebenaran ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan.

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan, diketahui telah ada penelitian terdahulu yaitu :

1. Fatima Syuraini Dewi, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang pada Tahun 2009, yang berjudul Royo Hak Tanggungan Dalam Hal Bank Dilikuidasi Di Kantor Pertanahan Jakarta Timur. Adapun perumusan permasalahan sebagai berikut :



1. Bagaimanakah pelaksanaan roya hak tanggungan dalam hal bank dilikuidasi di Kantor Pertanahan Jakarta Timur dan hambatannya ?
  2. Apa yang dihadapi dalam permohonan roya, apabila bank selaku kreditor telah dilikuidasi di Kantor Pertanahan Jakarta Timur dan bagaimana penyelesaiannya ?
2. Novita Alviani, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang pada Tahun 2008, yang berjudul Praktek Roya Partial Dalam Penjaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Di Kota Semarang. Adapun perumusan masalah sebagai berikut :
1. Apakah penghapusan sebagian obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan walaupun tanpa disertai dengan Perjanjian Roya Partial ?
  2. Bagaimana kebijakan yang diambil oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk melaksanakan Roya Partial terkait adanya peraturan perundangan yang saling bertentangan ?

Berbeda dengan beberapa penelitian diatas, penelitian ini difokuskan pada Pelaksanaan Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) Pada Sertipikat Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

## **F. Kerangka Teori dan Konseptual**

### **1. Kerangka Teori**

#### **a. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>14</sup> Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu :<sup>15</sup>

1. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
2. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
3. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
4. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
5. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum

---

<sup>14</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari, Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

<sup>15</sup> Jan Michiel Otto terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT. Revika Aditama, Bandung, 2006, hlm. 85.

menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>16</sup> Teori kepastian hukum dapat digunakan untuk mengetahui dengan tepat aturan apa yang berlaku dan apa yang dikehendaki dari pada hukum itu sendiri. Teori ini sangat menentukan eksistensi hukum sebagai pedoman tingkah laku di dalam masyarakat. Hukum harus memberikan jaminan kepastian tentang aturan hukum.<sup>17</sup>

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>18</sup>

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum,

---

<sup>16</sup> Asikin zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2012, hlm. 126.

<sup>17</sup> Muchtar Kusumaatmadja dan Arief B. Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum : Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum, Buku I*, Alumni, Bandung, 2000, hlm. 49.

<sup>18</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 58.

sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summa ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang substantif adalah keadilan.<sup>19</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran Positivisme di dunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom yang mandiri, karena bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain sekedar menjamin terwujudnya oleh hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>20</sup>

Dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu : kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan. Ketiga unsur tersebut harus ada

---

<sup>19</sup> Dosminikus Rato, *Filasafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum...*, Op., cit, hlm. 59.

<sup>20</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 1999, hlm. 23.

kompromi, harus mendapat perhatian secara proporsional seimbang. Tetapi dalam praktek tidak selalu mudah mengusahakan kompromi secara proporsional seimbang antara ketiga unsur tersebut. Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitik beratkan pada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil.

Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penoramaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-Undang dan akan jelas pula penerapannya.

Kepastian hukum yang merupakan salah satu hal yang harus dipenuhi untuk menegakan hukum, dalam penelitian ini kepastian hukum dalam proses pelaksanaan roya terhadap hak tanggungan sesuai dengan Peraturan yaitu 7 (tujuh) hari kerja, namun dalam kenyataannya proses pelaksanaan roya terhadap hak tanggungan selesai lebih dari 7 (tujuh) hari kerja dikarenakan jenjang proses yang banyak, hal ini menjadi salah satu pelanggaran hukum.

## **b. Teori Tanggung Jawab Hukum**

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa : “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.”<sup>21</sup> Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa : “Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari :<sup>22</sup>

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;

---

<sup>21</sup> Hans Kelsen (a), sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 81.

<sup>22</sup> Hans Kelsen (b), sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni*, Nuansa & Nusa Media, Bandung, 2006, hlm. 140.

4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggung jawab secara etimologi adalah kewajiban terhadap segala sesuatunya atau fungsi menerima pembebanan sebagai akibat tindakan sendiri atau pihak lain. Sedangkan pengertian tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya). Menurut kamus hukum ada 2 (dua) istilah pertanggungjawaban yaitu *liability* (*the state of being liable*) dan *responsibility* (*the state or fact being responsible*).

*Liability* merupakan istilah hukum yang luas, dimana *liability* menunjuk pada makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter resiko atau tanggung jawab yang pasti, yang bergantung, atau yang mungkin. *Liability* didefinisikan untuk menunjuk semua karakter hak dan kewajiban. *Liability* juga merupakan kondisi tunduk kepada kewajiban secara aktual atau potensial, kondisi bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual atau mungkin seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau beban, kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang-Undang dengan segera atau pada masa yang akan datang. Sedangkan *responsibility* berarti hal dapat dipertanggungjawabkan atau suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan, dan kecakapan. *Responsibility* juga berarti kewajiban bertanggung jawab atas Undang-Undang yang

dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apapun yang telah ditimbulkannya.

Prinsip tanggung jawab hukum dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu :<sup>23</sup>

- a. *Liability based on fault*, beban pembuktian yang memberatkan penderita. Ia baru memperoleh ganti kerugian apabila ia berhasil membuktikan adanya unsur kesalahan pada pihak tergugat, kesalahan merupakan unsur yang menentukan pertanggung jawaban, yang berarti bila tidak terbukti adanya kesalahan, tidak ada kewajiban memberi ganti kerugian. Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas nama ia mendasarkan suatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu, sebaliknya barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu”.
- b. *Strict liability* (tanggung jawab mutlak) yakni unsur kesalahan tidak perlu dibuktikan oleh pihak penggugat sebagai dasar pembayaran ganti kerugian.

Fungsi teori tanggung jawab pada penelitian ini adalah memberikan arah atau petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati oleh karena itu, penelitian diarahkan kepada ilmu hukum positif yang berlaku yaitu tentang tanggung jawab Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru terhadap proses pelaksanaan royas terhadap hak

---

<sup>23</sup> Koesnadi Hardjasoemantri, *Hukum Tata Lingkungan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1988, hlm. 334



tanggung selesai lebih dari 7 (tujuh) hari kerja yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

## 2. Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual berisikan batasan-batasan tentang terminologi yang terdapat dalam judul dan ruang lingkup penelitian. **“Pelaksanaan Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) Pada Sertipikat Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Dalam Memberikan Kepastian Hukum”**.

1. Hak tanggungan yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Pengikatan jaminan kredit yang dilakukan apabila debitur yang mendapatkan kredit dari bank, menjadikan barang tidak bergerak yang berupa tanah (hak atas tanah) berikut atau tidak berikut benda-benda yang tidak berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan tanpa debitur menyerahkan barang jaminan tersebut secara fisik kepada kreditur.
2. Sertipikat hak tanggungan yaitu sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Pasal 14 ayat (1), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

3. Roya yaitu penghapusan/pencoretan pada buku tanah hak tanggungan karena hak tanggungan telah hapus. Pada buku tanah hak tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertifikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai "roya", dilakukan juga pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertifikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.
4. Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kota Pekanbaru berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau.
5. Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibabankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.

## **G. Metode Penelitian**

## 1. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu penelitian yang menggunakan metode pendekatan terhadap masalah dengan melihat norma-norma hukum yang berlaku kemudian dihubungkan dengan fakta-fakta hukum yang terdapat di lapangan.<sup>25</sup> Sedangkan jenis penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian yang bersifat *deskriptif analitis* yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.

## 2. Jenis dan Sumber Data

Secara umum jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden (objek penelitian). Dalam Hal ini penulis memperoleh data melalui penelitian lapangan dengan melakukan wawancara kepada responden, diantaranya Kepala Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pemilik Tanah yang mengurus permohonan roy.

### b. Data Sekunder

---

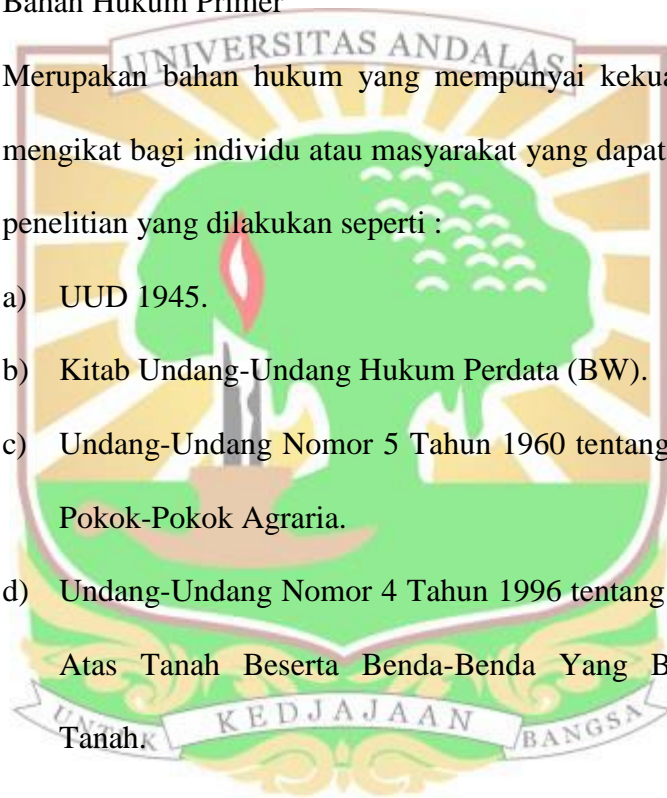
<sup>25</sup> Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet VI, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 25.

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui data yang telah diteliti dan dikumpulkan oleh pihak lain yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan. Sumber data sekunder berasal dari bahan hukum yang meliputi :

1) Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi individu atau masyarakat yang dapat membantu dalam penelitian yang dilakukan seperti :

- a) UUD 1945.
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- d) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.



- g) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.
- h) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- i) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- j) Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 440/SK-HR.02/III/2023 tentang 7 (Tujuh) Layanan Pertanahan Prioritas.

2) Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu dalam menganalisa dan memahami bahan hukum primer seperti :

- a) Hasil penelitian terdahulu.

b) Teori-teori dan karya tulis dari kalangan hukum lainnya, serta makalah dan artikel yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

3) Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan-bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan-bahan hukum Primer dan Sekunder, yakni Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

**3. Teknik Pengumpulan Data**

Untuk mempermudah pengumpulan data dalam penelitian ini, adapun teknik pengumpulan data dilakukan sebagai berikut :

a) Wawancara semi terstruktur yaitu metode pengumpulan data yang digunakan untuk mendapatkan keterangan-keterangan secara lisan melalui tanya jawab secara terstruktur kepada pihak terkait sehubungan dengan penelitian penulis. Adapun sampel dalam penelitian ini adalah Kepala Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pemilik Tanah yang mengurus permohonan royas yang ditetapkan dengan metode *purposive sampling*.

- b) Studi Dokumen yaitu penelitian dengan cara mempelajari kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

#### **4. Pengolahan Data**

Pengolahan data baik data primer yang diperoleh di lapangan maupun data sekunder yang diperoleh dari bahan hukum dan bahan non hukum yang dimaksud di sini berkaitan erat dengan sistematika penulisan. Meskipun sistematika penulisan dapat berubah tetapi ia sangat membantu dalam pengolahan data yang dikumpulkan. Setiap data yang diperoleh dipilih dan disusun sesuai kategorinya masing-masing dalam metode penelitian. Kemudian data tersebut dimasukkan kedalam map. Map-map dimaksud terbagi kedalam bab-bab dan sub bab untuk mempermudah peneliti mengolahnya.

#### **5. Teknik Analisis Data**

Analisis ini merupakan penyusunan terhadap data yang telah diolah untuk mendapat suatu kesimpulan. Dalam penulisan ini, setelah data terkumpul kemudian dilakukan analisis kualitatif yaitu uraian-uraian yang dilakukan dalam penelitian terhadap data-data yang terkumpul dengan tidak menggunakan angka-angka, tetapi dalam bentuk kalimat yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan, pandangan pakar, pandangan aparat penegak hukum, termasuk pengalaman dalam penelitian.