

TESIS

PELAKSANAAN PENCORETAN HAK TANGGUNGAN (ROYA) PADA SERTIPIKAT DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU DALAM MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan Pada
Program Pascasarjana Universitas Andalas



Diajukan Oleh :

ISWANDI
NIM 1920123004

Komisi Pembimbing:

Dr. Yuslim, S.H.,M.H. Pembimbing I
Dr. Azmi Fendri, S.H.,M.Kn. Pembimbing II

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2023

**PELAKSANAAN PENCORETAN HAK TANGGUNGAN (ROYA) PADA
SERTIPIKAT DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU
DALAM MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM**

**Tesis, S2, ISWANDI, 1920123004
Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas**

ABSTRAK

Hak Tanggungan adalah jaminan pelunasan hutang. Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) sertipikat tanah merupakan tahapan yang paling penting karena membebaskan hak tanggungan pada sertipikat dan buku tanah (arsip) yang berada di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) karena hutangnya telah lunas. Pokok permasalahan dalam penelitian ini 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. Penelitian hukum 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 dilapangan. Sedangkan jenis penelitian bersifat *deskriptif analitis*. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara terstruktur dan studi dokumen. Hasil penelitian Pelaksanaan pencoretan hak tanggungan (roya) pada sertipikat di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam memberikan kepastian hukum yaitu terdapat disharmonisasi pada setiap peraturan-peraturan yang mengatur mengenai jangka waktu pengurusan roya hak tanggungan terdapat perbedaan hari kerja. Dalam ketentuan terbaru jenis pelayanan pengurusan roya yaitu 3 hari kerja untuk manual dan 1 hari kerja untuk elektronik hal ini sesuai dengan Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 440/SK-HR.02/III/2023. Hapusnya Hak Tanggungan harus diikuti dengan pencoretan hapusnya Hak Tanggungan dari Buku Tanah hak atas tanah yang dibebani dengan 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. Setelah di Roya, sertipikat hak atas tanah dikembalikan pada Debitur, sedangkan sertipikat Hak Tanggungan ditarik oleh Kantor Pertanahan dan dinyatakan tidak berlaku lagi, demikian juga buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi. Kendala-kendala akibat keterlambatan pengurusan hak tanggungan (roya) dalam hal proses pencoretan (roya) melebihi batas waktu yang ditentukan yaitu adanya kekurangan dalam berkas permohonan roya, adanya kesalahan/*error* dalam sistem komputerisasi Kantor Pertanahan, buku tanah tidak ditemukan, adanya blokir terhadap sertipikat, SDM dan pejabat tidak berada di tempat. Faktor lainnya yaitu keterlambatan penyelesaian Roya Hak Tanggungan akan mempengaruhi Nilai Kinerja Kantor Pertanahan. Kepala Kantor Pertanahan dapat menegur bawahan akibat terjadinya kelalaian dalam proses penyelesaian dan diberikan sanksi yang tegas kepada pihak yang melalaikan tugas dan tanggung jawabnya. Hal ini mengakibatkan ketertiban dan kedisiplinan dalam proses pelayanan pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sangat minim.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Sertipikat Hak Tanggungan, Roya

**IMPLEMENTATION OF COLLECTION OF LIABILITY RIGHTS (ROYA) ON THE
CERTIFICATE AT THE LAND OFFICE, PEKANBARU CITY
IN GIVING LEGAL CERTAINTY**

**Thesis, S2, By ISWANDI, 1920123004
Notary Master Program, Faculty of Law, Andalas University**

ABSTRACT

Mortgage is a guarantee of debt repayment. Deleting the Mortgage Right (Roya) on the land certificate is the most important stage because it releases the mortgage on the certificate and land book (archive) located at the Office of the National Land Agency (BPN) because the debt has been paid off. The main problem in this study is how is the implementation of the cancellation of mortgage rights (roya) on certificates at the Pekanbaru City Land Office in providing legal certainty and what are the obstacles due to delays in obtaining mortgage rights (roya) in the event that the deletion process (roya) exceeds the specified time limit. This legal research uses an empirical juridical approach, namely a research that uses an approach to the problem by looking at the applicable legal norms and then connecting it with the legal facts contained in the field. While this type of research is descriptive analytical. Data collection techniques were carried out through structured interviews and document studies. The results of the study of the implementation of the deletion of mortgage rights (roya) on certificates at the Pekanbaru City Land Office in providing legal certainty, namely that there is disharmony in each of the regulations governing the timeframe for arranging mortgage mortgage rights, there are differences in working days. In the latest provisions, the type of roya management service is 3 working days for manual and 1 working day for electronic, this is in accordance with the Decree of the Minister of ATR/BPN Number 440/SK-HR.02/III/2023. The abolition of the Mortgage must be followed by the erasing of the Mortgage Right from the Land Book of land rights burdened with the Mortgage Right, it is necessary to have evidence in the form of a written statement issued by the Creditor holding the Mortgage Right, that the debt guaranteed by the Mortgage Right has been paid off by the Debtor or has been deleted by law, thus the Mortgage can be written off for the registration of the deletion at the Land Office. Once in Roya, the land title certificate is returned to the debtor, while the Mortgage certificate is withdrawn by the Land Office and is declared no longer valid, as well as the Mortgage land book is declared no longer valid. Obstacles resulting from delays in processing mortgage rights (roya) in the event that the write-off process (roya) exceeds the specified time limit, namely deficiencies in the roya application file, errors in the computerized system of the Land Office, land book not found, blockage of certificates, HR and officials are not in place. Another factor is the late settlement of Mortgage Roya will affect the Performance Value of the Land Office. The Head of the Land Office can reprimand subordinates due to negligence in the settlement process and be given strict sanctions to those who neglect their duties and responsibilities. This resulted in very minimal order and discipline in the land service process at the Pekanbaru City Land Office.

Keywords : Mortgage, Mortgage Certificate, Roya