

**PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
BERDASARKAN AKTA *AQUIT* DI KANTOR PERTANAHAN
KOTA PADANG**

TESIS

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Andalas*

Oleh:



PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG

2026

**PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BERDASARKAN
AKTA AQUIT DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG**
M. Dzaky Hizryan, 2320122018, Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum,
Universitas Andalas, 2025

ABSTRAK

Pencoretan hak tanggungan atau biasa disebut *roya*, merupakan tindakan administratif yang perlu dilakukan agar data mengenai tanah selalu sesuai dengan kenyataan yang ada. Salah satu dokumen yang harus dilampirkan untuk proses *roya* adalah sertipikat hak tanggungan, apabila sertipikat hak tanggungan hilang, dan bank sudah tidak ada lagi, maka pihak Kantor Pertanahan meminta kepada pemohon untuk melampirkan akta pernyataan (*aquit*) yang dibuat dihadapan Notaris, agar proses *roya* dapat dilaksanakan. Permasalahannya adalah (1) bagaimanakah proses pembuatan akta *aquit* dalam proses penghapusan hak tanggungan di kantor pertanahan Kota Padang?, (2) bagaimanakah mekanisme penghapusan hak tanggungan (*roya*) menggunakan akta *aquit* di Kantor Pertanahan Kota Padang?, (3) bagaimanakah perlindungan hukum terhadap debitur yang melakukan penghapusan hak tanggungan (*roya*) menggunakan akta *aquit* di Kantor Pertanahan Kota Padang? Metode Penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis yang dilakukan dengan melihat kenyataan yang terjadi dalam praktek dilapangan dengan menelaah kaidah hukum dan peraturan hukum yang konkrit, berdasarkan data primer dan data sekunder. Data primer yang diperoleh langsung dari lapangan dan data sekunder merupakan bahan-bahan hukum kepustakaan yang berhubungan dengan penelitian atau masalah yang diteliti. Teknik pengumpulan data berupa studi lapangan yakni dengan wawancara dan studi dokumen. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan penghapusan hak tanggungan *roya* di Kantor Pertanahan Kota Padang memiliki arti penting dalam menjaga kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan, Hak tanggungan ialah salah satu bentuk jaminan yang ketentuannya diatur dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatakan: "Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. kehadiran akta *aquit* yang dibuat dihadapan notaris merupakan solusi hukum atas hilangnya sertipikat hak tanggungan, sehingga debitur tetap dapat mengajukan *roya* tanpa kehilangan haknya, sekaligus menjamin perlindungan hukum bagi debitur maupun kreditur. notaris dalam hal ini tidak hanya berperan sebagai pencatat formal, tetapi juga sebagai penjaga kepastian hukum melalui akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian tinggi dan dapat menjadi landasan dalam penyelesaian sengketa.

Kata Kunci: *Penghapusan Hak Tanggungan, Akta Aquit, BPN Kota Padang, Kewenangan, Peralihan, Perlindungan Hukum.*

**REMOVAL OF MORTGAGE RIGHTS ON LAND BASED ON AQUIT DEED
AT RHE PADANG CITY LAND OFFICE**

**M. Dzaky Hizryan, 2320122018, Notary Studi Program, Faculty of Law,
Andalas University**

ABSTRACT

The deletion of a mortgage right, commonly referred to as roya, is an administrative action that must be carried out to ensure that land registration data accurately reflects the existing legal conditions. One of the documents required in the roya process is the Mortgage Certificate. However, when the Mortgage Certificate is lost and the bank as the creditor no longer exists, the Land Office requires the applicant to submit a statement deed (akta aquit) drawn up before a Notary in order for the roya process to be carried out. The problems examined in this study are: (1) how is the process of drafting a statement deed (akta aquit) in the deletion of mortgage rights at the Padang City Land Office? (2) how is the mechanism for deleting mortgage rights (roya) using an akta aquit at the Padang City Land Office? and (3) how is legal protection provided to debtors who carry out the deletion of mortgage rights (roya) using an akta aquit at the Padang City Land Office? The research method employed is a sociological juridical approach, conducted by examining legal norms and regulations as well as the realities encountered in practice, based on primary and secondary data. Primary data were obtained directly from field research, while secondary data consisted of legal literature relevant to the research topic. Data collection techniques included field studies through interviews and document analysis. The results of the study indicate that the implementation of mortgage deletion (roya) at the Padang City Land Office plays an important role in maintaining legal certainty and orderly land administration. Mortgage rights constitute a form of security regulated under Article 1 paragraph (1) of Law Number 4 of 1996 on Mortgage Rights, which stipulates that the granting of a mortgage right is preceded by an agreement to provide a mortgage as security for the repayment of a specific debt, as set forth in and forming an inseparable part of the relevant loan agreement or other agreements giving rise to the debt. The presence of an akta aquit drawn up before a Notary serves as a legal solution to the loss of a Mortgage Certificate, allowing debtors to apply for roya without losing their rights, while simultaneously ensuring legal protection for both debtors and creditors. In this context, the Notary's role extends beyond that of a formal recorder, functioning as a guardian of legal certainty through authentic deeds that possess strong evidentiary value and may serve as a basis for dispute resolution.

Keywords: Elimination of Mortgage Right, Deed of Aquit, Padang City Land Agency, Authority, Transfer, Legal Protection.