

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4>

Diterima: 21/06/2023, Diperbaiki: 23/07/2023, Diterbitkan: 24/07/2023

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

Yuslim<sup>1</sup>, Iswandi<sup>2</sup>, Azmi Fendi<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: [yuslim@gmail.com](mailto:yuslim@gmail.com)

<sup>2</sup> Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: [iswandi.colony@gmail.com](mailto:iswandi.colony@gmail.com)

<sup>3</sup> Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: [azmifendi@gmail.com](mailto:azmifendi@gmail.com)

*Corresponding Author: Iswandi*

### ABSTRACT

*A mortgage is a guarantee of debt repayment. The write-off of the Mortgage Right (Roya) on the land certificate is the most important stage. It releases the Mortgage right on the certificate and land book (archive) located at the Office of the National Land Agency (BPN) because the debt has been paid off. This legal research uses an empirical juridical approach. While this type of research is descriptive and 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 rights, there are differences in working days. In the latest provisions, the type of royal management service is 3 working days for manual and 1 working day for electronic, this is by 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 has been repaid by the Debtor or has been deleted by law, thus the Mortgage can be crossed out for registration of deletion at the Land Office.*

**Keywords:** Mortgage, Certificate of Mortgage, Roya.

### 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. Penelitian hukum ini menggunakan pendekatan *yuridis empiris*. 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.

**Kata Kunci:** Hak Tanggungan, Sertipikat Hak Tanggungan, Roya.

## PENDAHULUAN

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.

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

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>2</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

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

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

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>3</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 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>4</sup>

Pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang 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>5</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;

---

3 J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 10.

4 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.

5 Lampiran II Angka I.11 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

7. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

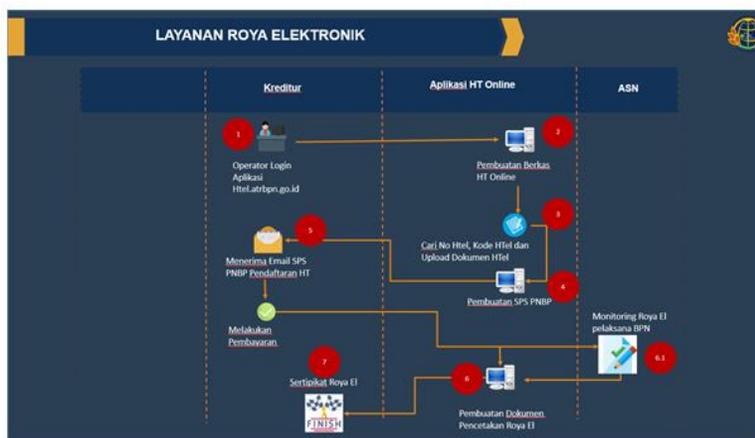
Untuk menjamin kepastian hukum, menurut Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) jo Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan, terhadap Debitur yang telah menyelesaikan kewajibannya maka Hak Tanggungan pada sertipikat hak atas tanah dan buku-buku tanahnya harus dicoret/diroya. Setelah Kreditur mendapatkan pelunasan, 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 Tanggungan telah hapus dan atas dasar itu penghapusan pencatatan beban yang terdapat dalam hak atas tanah yang dijadikan jaminan dimohon dihapus pada Kantor Pertanahan.

**Tabel 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
5 hari kerja	7 hari kerja	3 hari kerja untuk manual 1 hari kerja untuk elektronik
Pihak yang bisa melakukan roya yaitu PPAT dan pihak sendiri	Pihak yang bisa melakukan roya yaitu Bank	

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>6</sup> Sedangkan proses pengurusan roya hak tanggungan secara online dapat dilihat pada gambar di bawah ini :

<sup>6</sup> Elfazahra Suardi, *Penerapan Hak Tanggungan Elektronik (HT-El) Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Binjai*, Jurnal Rectum, Vol. 4, No. 2, (2022) Juli, Universitas Pembangunan Panca Budi, Medan, hlm. 471.



Sumber Data : Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru

**Gambar 1. Proses Pengurusan Roya Hak Tanggungan Secara Online**

Berdasarkan data yang di dapat dari Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tahun 2022 mengenai jumlah permohonan 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 2. Jumlah Pengurusan Roya Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Tahun 2022**

No	Bulan	Jumlah Permohonan Roya Yang Di Ajukan	Jumlah Permohonan Roya Yang Selesai Dalam Jangka Waktu	Jumlah Permohonan Roya 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
Jumlah		21.378 Permohonan	16.849 Permohonan	4.529 Permohonan

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”**.

## **METODE 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>7</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.

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.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

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

---

<sup>7</sup> Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet VI, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 25.

Sesuatu yang diberikan dan digunakan untuk membuat kreditur percaya bahwa debitur akan melaksanakan kewajibannya ialah jaminan. Hal ini dapat diukur dengan uang yang diterima dari kewajiban tersebut.<sup>8</sup> Penghapusan atau pembebasan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya disingkat UUHT biasa dikenal sebutannya Roya. Pengecualian untuk sifat hak tanggungan tidak bisa dipisahkan menurut Pasal 2 ayat (1) dan (2) UUHT, yang berisi klausul bahwa jika kedua belah pihak ingin memperoleh Roya, mereka harus terlebih dahulu mencapai kesepakatan tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dimungkinkan dalam keadaan berikut :<sup>9</sup>

1. Hak tanggungan dibebankan kepada beberapa hak atas tanah.
2. Pelunasan hutang yang dijamin dengan hak tanggungan dilaksanakan melalui rencana angsuran, sama dengan setiap hak milik sebagai bagian dari harta yang digadaikan dan dibebaskan dari objek hak tanggungan, Sehingga hanya bagian yang tersisa yang dikenakan pajak ialah sisa objek hak tanggungan yang digunakan untuk mengamankan sisa hutang.

**Tabel 3. 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
5 hari kerja	7 hari kerja	3 hari kerja untuk manual 1 hari kerja untuk elektronik
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.

Secara yuridis ada 2 (dua) jenis roya yang dilakukan oleh pemilik sertipikat, yaitu Roya Manual yang dilaksanakan secara langsung datang ke Kantor Pertanahan sesuai letak obyek jaminan dan Roya *Online/Elektronik* (Roya-El) yang berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik merupakan ketentuan tentang pelaksanaan roya secara elektronik agar pendaftaran dan penghapusan roya

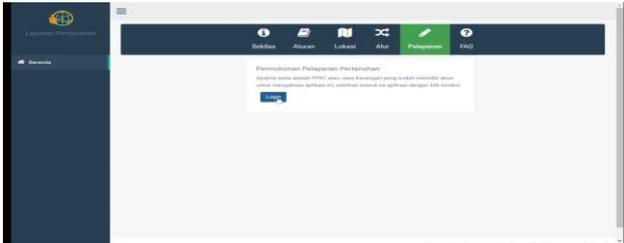
<sup>8</sup> Fenti Anita Sari, *Pelaksanaan Roya Melalui Sistem Elektronik Terhadap Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet Di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang*, Jurnal Hukum, Vol. 1, No. 1, (2019) Juli, Fakultas Hukum, Universitas Stikubank, Semarang, hlm. 41.

<sup>9</sup> *Ibid.*,

dapat dijangkau dengan mudah, cepat, sederhana dan biaya ringan. **Fokus pada penelitian yaitu roya yang dilakukan secara manual.** Royo yang dilakukan secara manual berbeda dengan secara elektronik. Perbedaannya adalah berkas dari pemohon discan dan didaftarkan melalui website dan langsung dikoreksi oleh pelaksana roya, tidak melalui loket pertanahan. Notaris/PPAT tidak harus datang ke Kantor Pertanahan. Setelah diroya sertipikat hak atas tanah kemudian diberikan kembali kepada pemegang sertipikat dalam hal ini adalah kreditur. Bila belum dilakukan penghapusan dan pendaftaran roya secara elektronik meskipun hutang sudah lunas maka sertipikat hak atas tanah masih memuat catatan *barcode* pembedaan Hak Tanggungan.

Roya *Online/Elektronik* (Roya-El) digunakan setelah debitur melunasi utangnya dan menghapus hak tanggungan sertipikat yang dijadikan obyek jaminan. Pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan secara elektronik juga royanya harus secara elektronik, berikut prosedur mengurus Roya *Online/Elektronik* yaitu :

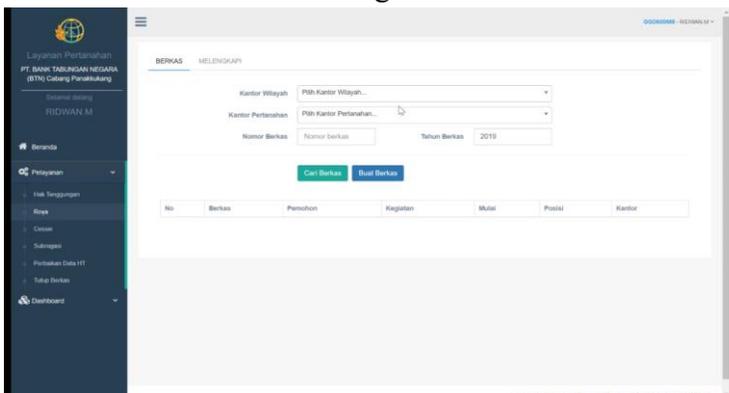
1. Buka situs web <https://htel.atrbpn.go.id/> dari *smartphone* atau *Personal Computer* (PC) lalu klik “Pelayanan” dan “Login”.



2. *Login* dengan memasukkan nama pengguna dan kata sandi.



3. Setelah masuk, klik menu “Pelayanan” dan pilih “Roya” lalu pilih “Kantor Wilayah”, “Kantor Pertanahan” dan diakhiri dengan “Buat Berkas”.



4. Akan muncul tampilan seperti ini dan klik “Proses”.
5. Apabila sudah berhasil masuk akan muncul menu Pencarian Hak Tanggungan *input* nomor hak tanggungan, tahun, dan kode hak tanggungan di kolom yang tersedia, kemudian klik “Cari” tertera “Informasi Hak Tanggungan” jika sudah sesuai klik “Unggah” untuk melanjutkan proses *Roya-El*.
6. Kemudian akan muncul sertipikat hak tanggungan, preview hak tanggungan yang akan diroya jika sudah benar klik “Mengunggah”.
7. Setelah proses diatas selesai maka akan muncul menu jenis dan nomor hak yang akan di roya. *Roya* dapat didaftarkan secara penuh atau parsial. Lalu pilih tambah sertipikat roya, pilih sertipikatnya dan klik “Unggah”. Periksa informasi sertipikat, informasi pemilik dan informasi detail lainnya. Apabila sudah benar, klik Simpan.
8. Kemudian akan masuk ke menu upload dokumen, input dan mengunggah surat keterangan roya dari kreditur, mengunggah formulir permohonan, dan dokumen lainnya KTP & KK debitur, setelah selesai, klik “unggah” untuk menyelesaikan proses dan klik “Lanjut”.
9. *Preview* data yang akan diroya dan klik “Konfirmasi” dan “Lanjut” untuk menerbitkan Surat Perintah Setor (SPS) yang akan dikirim lewat email akun kreditur dan wajib dibayarkan sebelum masa berlaku 3 (tiga) hari. Apabila lewat dari 3 (tiga) hari maka SPS akan kadaluwarsa dan harus upload ulang untuk penerbitan SPS baru.
10. Selanjutnya akan muncul status pembayaran *Roya* dan klik “Lanjut”.
11. Proses terakhir klik “Buat Dokumen”, preview data sertipikat, surat roya, cetak “Sertipikat” dan “Catatan”.
12. Hasilnya *Roya-El barcode* dan sudah ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan secara elektronik dan dicetak lalu proses terakhir ditempelkan di sertipikat dibawah barcode Hak Tanggungan Elektronik.

Berdasarkan ketentuan peraturan undang-undang dengan adanya roya tersebut itu membuktikan adanya suatu kepastian hukum bahwa pertanda sudah berakhirnya perjanjian hutang piutang antara kreditur dengan debitur yang bersangkutan. Maka hal ini dapat diketahui oleh masyarakat bahwa tanah yang dibebankan tadi telah bebas dari perjanjian hutang serta telah kembali kepada keadaan yang semula. Selain itu roya tersebut dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap hak tanggungan yang sudah dihapus. Apabila sertipikat hak atas tanah tersebut tidak diroya atau dihapus, maka sertipikat hak atas tanah masih atas nama pemegang hak tanggungan dalam hal ini adalah pihak kreditur (Bank). Sehubungan karena masih atas nama pihak kreditur (Bank), maka pemilik sertipikat hak atas tanah tidak bisa melakukan perbuatan hukum, sebelum sertipikat hak atas tanah tersebut dihapus/diroya.

Berdasarkan kenyataan yang ada bahwa pelaksanaan penghapusan/pencoretan Hak Tanggungan (*Roya*) pada kantor Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sebenarnya sudah sesuai dengan ketentuan yang seharusnya sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik khususnya Pasal 18. Namun

dalam praktiknya ketika debitur telah melunasi hutangnya pada Bank dan mendapat surat roya, tetapi pada sertipikat hak atas tanahnya masih memuat catatan pembebanan hak tanggungan sekalipun kenyataannya tanah tersebut sudah bersih dari beban hutang. Hal ini terjadi karena pihak debitur tidak segera mengajukan permohonan roya yang diberikan kreditur (Bank) ke Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru untuk segera melakukan pencoretan/penghapusan (roya) catatan beban hak tanggungan pada buku tanah atau sertipikat hak atas tanahnya.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Pasal 18 menyebutkan : (1) Dalam hal piutang telah lunas, Kreditor segera mendaftarkan penghapusan Hak Tanggungan. (2) Permohonan pelayanan penghapusan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan melalui Sistem HT-*el*.

Berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) UUHT, yang dimaksud Roya adalah pencatatan hapusnya Hak Tanggungan. Pencatatan hapusnya Hak Tanggungan tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan cara mencoret catatan adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan pada buku-tanah dan sertipikat obyek yang dijadikan jaminan.

Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) UUHT menyebutkan terhadap Hak Tanggungan yang telah berakhir, catatan adanya beban Hak Tanggungan pada sertipikat hak atas tanah dan buku-buku tanahnya harus dicoret/diroya. Dalam Pasal 22 ayat (4) UUHT, dinyatakan bahwa pencoretan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) diatas dilakukan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur, bahwa Hak Tanggungan sudah lunas atau pernyataan tertulis dari Kreditur bahwa Hak Tanggungan telah berakhir karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena Kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menjamin kepastian hukum.

Utrecht menyebutkan 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.<sup>10</sup>

Hak Tanggungan atas tanah berserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana 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 milik, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>11</sup>

Permasalahan yang terjadi dalam 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

---

10 Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23.

11 Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 12.

Tanah dan Pendaftaran Tanah dan terakhir tandatangan Kepala Kantor Pertanahan. Sertipikat Hak Tanggungan yang sudah diroya dimusnakan, jadi pencatatan hapusnya Hak Tanggungan tersebut semata-mata hanyalah suatu upaya tindakan administratif yang dilakukan demi ketertiban administrasi dibidang Pertanahan.

Surat permohonan roya tersebut harus disertakan dengan sertipikat Hak Tanggungan dan juga sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan, karena 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.

Dalam hal sertipikat Hak Tanggungan tidak disertakan bersama-sama dengan permohonan roya atau tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan maka yang demikian itu tidak menghalangi pelaksanaan roya, dan hal itu cukup dicatat saja pada Buku Tanah Hak Tanggungan (Pasal 22 ayat 3 UUHT). Jadi hapusnya Hak Tanggungan harus diikuti dengan pencoretan hapusnya Hak Tanggungan dari Buku Tanah hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan, untuk kepentingan 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.

Adapun persyaratan pencoretan Roya Hak Tanggungan mengacu pada Ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan yaitu :

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 kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

Dalam surat permohonan roya tersebut kreditur melampirkan asli sertipikat hak atas tanah dan asli sertipikat Hak Tanggungan dan dalam sertipikat hak atas tanah disebut klausula roya hutang sudah dibayar lunas. Kemudian Kantor Pertanahan melakukan roya atau pencoretan catatan Hak Tanggungan pada sertipikat hak atas tanah dan buku tanah debitur, dengan demikian Hak Tanggungan tersebut dihapus. 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.

Proses Pelaksanaan Pendaftaran Roya Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sama dengan proses pendaftaran Hak Tanggungan yaitu:

1. Petugas loket menerima dengan meneliti fisik dokumen permohonan, jika tidak lengkap berkas diserahkan kembali kepada pemohon.
2. Apabila permohonan dinilai telah lengkap, petugas *entry* akan menginput data permohonan Roya Hak Tanggungan pada aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) dan diberikan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan Surat Perintah Setor (SPS) kepada pemohon. Selanjutnya Pemohon Membayar Sejumlah uang Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) kepada bendahara Penerimaan/Pengelola PNBP sebagaimana tertera didalam SPS.
3. Setelah Bendahara Penerimaan/Petugas Pengelola PNBP menerima Uang PNBP sesuai dengan SPS setelah itu melakukan pencatatan pada Daftar Isian 305 dan membuat kwitansi untuk dicatat pada daftar isian 306 sekaligus mengirimkan permohonan Pelayanan Hak Tanggungan pada aplikasi KKP ke Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.
4. Petugas loket mengirimkan berkas permohonan ke Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT untuk pencatatan berkas masuk permohonan.
5. Selanjutnya, dilakukan pengambilan Nomor Daftar Isian (DI) 208 dan DI 307. DI tersebut muncul dengan melanjutkan permohonan yang dikirim dari Loker dimulai dari user Level Pelaksana, Kasubsi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, kemudian permohonan dikembalikan ke *user* Pelaksana/Kasubsi.
6. Berkas permohonan diserahkan kepada petugas Buku Tanah Sertipikat untuk dimasukan buku tanah.
7. Petugas Buku Tanah Sertipikat menyerahkan berkas permohonan kepada petugas pengetikan untuk dilakukan pengetikan pada Sertipikat, Buku Tanah, Sertipikat Hak Tanggungan dan Buku Tanah Hak Tanggungan.
8. Staff pada Level Pelaksana memeriksa dan melakukan koreksi terhadap berkas permohonan dan Hasil Pengetikan.
9. Kasubsi Kasubsi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT, mengkoreksi dan membubuhkan paraf pada Buku Tanah, Sertipikat Hak Tanggungan dan Buku Tanah Hak Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah.
10. Petugas melakukan monitor terhadap berkas yang turun dari Kasubsi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT dan selanjutnya berkas akan dilanjutkan kepada Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.
11. Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah mengkoreksi dan membubuhkan paraf pada Buku Tanah Sertipikat Hak Tanggungan dan Buku Tanah Sertipikat Hak Atas Tanah.
12. Petugas melakukan monitor terhadap berkas yang turun dari Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah selanjutnya berkas dilanjutkan kepada Kepala Kantor.

13. Kepala Kantor mengoreksi dan menandatangani Buku Tanah Sertipikat Hak Tanggungan dan Buku Tanah Sertipikat Hak Atas Tanah setelah itu menyerahkan dokumen kepada petugas monitor.

Dari deskripsi tersebut di atas, terkait dengan kepastian hukum yang merupakan salah satu hal yang harus dipenuhi untuk menegakan hukum, 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. Hal ini sejalan dengan pendapat Achmad Ali bahwa teori kepastian hukum selalu mengedepankan kepada nilai keadilan yang secara faktual mencirikan hukum. Teori kepastian hukum menegaskan bahwa hukum bertugas untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia yang bertujuan untuk menjamin terwujudnya rasa keadilan bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

### **Kendala-Kendala Akibat Keterlambatan Pengurusan Hak Tanggungan (Roya) Dalam Hal Proses Pencoretan (Roya) Melebihi Batas Waktu Yang Ditentukan**

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam perjanjian dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut. Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Apabila hutang debitur sudah lunas kepada pihak kreditur, maka selanjutnya dilakukan Pelaksanaan roya Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Milik yang dijadikan jaminan pada Kantor Badan Pertanahan (BPN) daerah setempat.<sup>12</sup>

Keberadaan roya, maka si pembeli tanah atau kreditur dapat mengetahui bahwa tanah bangunan yang akan dibeli atau yang akan dijaminan tersebut telah benar-benar bersih dari segala beban hutang dan Hak Tanggungan. Apabila benar-benar bersih tidak dibebani Hak Tanggungan barulah si pembeli atau kreditur bersedia untuk membeli atau menjaminkan tanah tersebut karena benar-benar aman, terjamin dan terlindungi dari kepentingan pihak ketiga.<sup>13</sup>

Aspek hukum yang timbul dari penghapusan Hak Tanggungan (Roya) terhadap sertipikat tanahnya adalah bahwa dengan adanya penghapusan Hak Tanggungan / Roya terhadap sertipikat tanahnya, maka hal ini dapat diketahui oleh umum dan masyarakat akan tahu bahwa tanah yang telah dibebankan tadi telah bebas dan kembali dalam keadaan yang semula. Selain itu roya tersebut dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang sudah dihapus. Dan apabila sertipikat hak atas tanah tersebut tidak segera diroya atau dihapus, maka sertipikat hak atas tanah masih atas nama pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini adalah pihak kreditur (Bank) karena masih atas nama pihak kreditur (Bank), maka

12 Syuryani, *Roya Hak Tanggungan*, Pagaruyung Law Journal Volume 2 No. 1, Juli 2018, Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, hlm. 119.

13 *Ibid.*, hlm. 120.

pemilik sertipikat hak atas tanah tidak bisa melakukan perbuatan hukum, sebelum sertipikat hak atas tanah tersebut dihapus/diroya.

**Tabel 4. Pengurusan Roya Hak Tanggungan Tahun 2022**

No	Bulan	Jumlah Permohonan Roya Yang Di Ajukan	Jumlah Permohonan Roya Yang Selesai Dalam Jangka Waktu	Jumlah Permohonan Roya 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
Jumlah		21.378 Permohonan	16.849 Permohonan	4.529 Permohonan

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

Dari data diatas, pada tahun 2022 mengenai jumlah permohonan 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, hal ini yang mengakibatkan proses pelaksanaan roya terhadap hak tanggungan selesai lebih dari 7 (tujuh) hari kerja di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

Kendala-kendala akibat keterlambatan pengurusan hak tanggungan (roya) dalam hal proses pencoretan (roya) melebihi batas waktu yang ditentukan di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru yaitu :

1. Adanya kekurangan dalam berkas permohonan roya.

Berdasarkan pengamatan di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, jumlah permohonan roya hak tanggungan yang diajukan oleh Pemohon baik Notaris/PPAT atau pemilik langsung jumlahnya sangat banyak. Rata-rata setiap bulan permohonan roya berjumlah  $\pm 1500$  permohonan. Namun dalam berkas permohonan roya, petugas loket sering mengembalikan berkas permohonan.

Beberapa permasalahan kelengkapan berkas permohonan yang kurang lengkap diantaranya permohonan tidak dilengkapi dengan lembar permohonan (lampiran 13), Surat Roya ditujukan kepada Kantor Pertanahan yang salah, permohonan tidak dilengkapi dengan surat roya, data yang terdapat didalam surat roya tidak sesuai dengan sertipikat Hak atas tanah

atau Hak Tanggungan, berkas fotocopy tidak dilengkapi dengan leges dari pihak yang berwenang dan kuasa pengurusan.

## 2. Adanya kesalahan/*error* dalam Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan

Seiring dengan perkembangan teknologi informasi, kebutuhan akan bantuan aplikasi pelayanan sangat dibutuhkan instansi BPN (Badan Pertanahan Nasional), berawal dari LOC (*Land Office Computeritation*) sampai sekarang dengan menggunakan aplikasi KKP (Komputerisasi Kantor Pertanahan), Aplikasi KKP adalah sistem aplikasi yang akan memberikan standarisasi pelayanan, data yang terintegrasi dan manajemen dokumen serta arsip.

Munculnya penggunaan aplikasi KKP dalam pelayanan pertanahan di Kantor Pertanahan didasarkan dengan adanya tujuan untuk Standarisasi Pelayanan, Perlunya suatu Manajemen Dokumen pada Kantor Pertanahan, Digitalisasi data Buku Tanah, Surat Ukur, Gambar Ukur, Gambar Denah dan Peta dan Perlu adanya suatu database kantor pertanahan sebagai wujud dari pengamanan data.

## 3. Buku Tanah tidak ditemukan.

Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran yang sudah ada haknya. Setelah menggunakan Aplikasi KKP, Buku Tanah menjadi 2 yaitu Buku tanah digital dan buku Tanah Tekstual. Buku Tanah ini merupakan arsip Negara. Buku Tanah ini menyesuaikan dengan kegiatan pertanahan yang dilakukan. Namun karena kekurangan dalam tertib administrasi Kantor Pertanahan, seringkali Buku Tanah ini tidak ditemukan. Untuk itu, Petugas Buku Tanah perlu melakukan pengecekan lebih lanjut mengenai keabsahan data sertipikat, terutama adanya pemblokiran.

## 4. Adanya Blokir terhadap sertipikat

Untuk mencegah terjadinya kesalahan dalam proses pelayanan pertanahan, setiap permohonan pemblokiran yang dimohonkan kepada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, akan di tulis pada buku tanah. Sehingga untuk melepaskan blokir tersebut, perlunya dimintakan surat pencabutan blokir oleh pihak yang mengirimkan atau adanya akta otentik yang memperkuat telah terjadinya perdamaian antara pihak. Buku Tanah yang telah diblokir tidak dapat dilanjutkan untuk kegiatan apapun atas tanah tersebut.

## 5. Sumber Daya Manusia

Mengingat jumlah permohonan pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru yang sangat banyak sehingga perlu dilakukan tertib administrasi dan kepegawaian. Dalam proses tersebut dibutuhkan SDM yang banyak. Berdsarkan pengamatan penulis jumlah SDM untuk pengetikan berkas pada sub seksi peralihan berjumlah 10 orang, sementara berkas permohonan  $\pm$  1500 berkas/bulan.

## 6. Pejabat tidak berada di tempat

Bahwa dalam proses penyelesaian roya tersebut, harus melalui beberapa meja yaitu Kasubsi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT dilanjutkan ke Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah serta Kepala Kantor Pertanahan untuk menandatangani Buku Tanah Sertipikat Hak Tanggungan dan Buku Tanah Sertipikat Hak Atas Tanah setelah itu

menyerahkan dokumen kepada petugas monitor, hal ini akan menjadi penghambat dalam proses penyelesaian royas Hak Tanggungan apabila pejabat dimaksud tidak hadir di Kantor.

Dapat ditarik kesimpulan upaya yang dilakukan yaitu memperbaiki sistem sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik agar proses pelaksanaan royas terhadap hak tanggungan selesai lebih cepat dan efektif.

Hak Tanggungan merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*), sedangkan perjanjian pokoknya adalah perjanjian utang atau kredit. Apabila debitur sudah tidak terikat dengan perjanjian hutang piutang atau kredit maka secara otomatis gugurlah perjanjian tambahan (*accessoir*) tersebut yaitu hak tanggungan. Sebagai bukti telah terjadinya pelunasan terhadap utang, Pihak Bank akan mengembalikan Sertipikat Hak atas Tanah, Sertipikat Hak Tanggungan, Surat Keterangan Lunas, Surat Royas dan dokumen lainnya kepada Pemilik.

Dalam rangka pelaksanaan asas mutakhir dalam pemeliharaan data pendaftaran Tanah, Sertifikat yang dipasang Hak Tanggungan harus dilakukan royas Hak Tanggungan. Hal ini untuk mencoret adanya Hak Tanggungan pada sertifikat hak atas tanah dan Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Namun dalam pelaksanaannya, penyelesaian Royas Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru belum semua permohonan dapat dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan yaitu 5 (lima) hari Kerja dikarenakan adanya kendala.

Ketentuan lain mengenai jangka waktu pelaksanaan royas adalah Pasal 22 ayat (8) UUHT disebutkan bahwa Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja. Dengan demikian, Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, telah melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 22 ayat (8) UUHT jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan. Pelanggaran ini seharusnya bisa dikenakan sanksi administrasi sebagaimana diatur pada pasal 23 UUHT yaitu : Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif, berupa :

1. Teguran lisan;
2. Teguran tertulis;
3. Pemberhentian sementara dari jabatan;
4. Pemberhentian dari jabatan.

Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4), Pasal 16 ayat (4), dan Pasal 22 ayat (8) Undang-Undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administrative sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan menurut peraturan perundang-undangan

lain yang berlaku. Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Keterlambatan proses penyelesaian tersebut seringkali tidak diperhatikan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Menteri Agraria sehingga tidak ada sanksi tegas yang diberikan kepada pihak yang melalaikan tugas dan tanggungjawabnya. Hal ini mengakibatkan ketertiban dan kedisiplinan dalam proses pelayanan pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sangat minim. Adapun upaya yang dapat dilakukan dengan cara melakukan sosialisasi kepada masyarakat atau sipemohon roya dan memberikan pemahaman mengenai syarat-syarat roya hak tanggungan yang wajib dilengkapi agar terciptanya ketertiban administrasi dan demi kelancaran pelaksanaan roya hak tanggungan.

Hans Kelsen menyebutkan 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>14</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>15</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;
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Dari deskripsi tersebut di atas, 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 sertifikat, Sumber Daya Manusia (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. Keterlambatan proses penyelesaian tersebut seringkali tidak diperhatikan, seharusnya diberikan sanksi yang tegas kepada pihak yang melalaikan tugas dan tanggung

---

14 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.

15 Hans Kelsen, *Op., cit.*, hlm. 140.

jawabnya dalam proses pelaksanaan roya terhadap hak tanggungan selesai lebih dari 7 (tujuh) hari kerja yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku dan harus memperbaiki sistem agar menjadi lebih efektif. Hal ini sejalan dengan pendapat 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.

## KESIMPULAN

Berdasarkan uraian diatas, maka penarikan kesimpulannya adalah sebagai berikut : 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. 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, Sumber Daya Manusia (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.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet VI, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Arie Hutagalung, *Praktik Pembebanan dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Tahun ke-38, No-2, April-Juni 2008.
- Denico Doly, *Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya*, Negara Hukum : Vol. 2, No. 1, Juni 2011.
- Elfazahra Suardi, *Penerapan Hak Tanggungan Elektronik (HT-El) Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Binjai*, Jurnal Rectum, Vol. 4, No. 2, (2022) Juli, Universitas Pembangunan Panca Budi, Medan.
- Fenti Anita Sari, *Pelaksanaan Roya Melalui Sistem Elektronik Terhadap Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet Di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang*, Jurnal Hukum, Vol. 1, No. 1, (2019) Juli, Fakultas Hukum, Universitas Stikubank, Semarang.
- 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.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.

- Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- Syuryani, *Roya Hak Tanggungan*, Pagaruyung Law Journal Volume 2 No. 1, Juli 2018, Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat.
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 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 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
- 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.