

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pesatnya perkembangan teknologi dan informasi, telah mengubah berbagai aspek perilaku bisnis dan perekonomian dunia. Dengan perkembangan tersebut, maka bidang hukum pun dituntut untuk mampu mengimbangnya, Hukum dituntut untuk bisa menyelaraskan diri terhadap fenomena kerja sama, yang tujuannya adalah demi kemakmuran bersama. Hukum Indonesia juga harus mampu mengantisipasi pengaruh perkembangan-perkembangan baru dan berbagai tatanan baru lainnya yang kini sedang terus bergerak dalam perubahan-perubahan.

Perkembangan baru tersebut makin mengaitkan kebutuhan masyarakat dengan hukum yang ada, misalnya masyarakat mulai tidak lagi mengenal perjanjian yang berdasarkan atas kepercayaan satu sama lain seperti yang mereka kenal dulu. Setiap perjanjian yang dilakukan oleh masyarakat akan mengarah kepada suatu sarana untuk mencapai keabsahan yaitu dengan perjanjian tertulis yang mereka lakukan bisa menjadi alat bukti yang kuat ketika terjadi suatu masalah. Perlunya perjanjian-perjanjian tertulis ini dibuat untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian.

Perjanjian-perjanjian tertulis yang dibuat dihadapan Notaris disebut akta, tujuannya adalah agar supaya akta tersebut dapat digunakan sebagai bukti yang kuat jika suatu saat terjadi perselisihan antara para pihak atau ada gugatan dari pihak lain.

Pada ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata tersebut dapat digunakan alat-alat bukti berupa akta otentik atau akta dibawah tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta otentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukan atau dilihat dihadapannya.¹ Pejabat yang berwenang membuat akta otentik tersebut salah satunya yaitu Notaris.

Notaris, sebagai lembaga hukum yang dikenal timbul karena kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia, yang menghendaki adanya suatu alat bukti baginya mengenai hubungan hukum keperdataan yang ada dan/atau terjadi di antara mereka, suatu lembaga dengan kewenangannya ditugaskan oleh kekuasaan umum yang oleh Undang Undang mengharuskan demikian atau dikehendaki oleh masyarakat, membuat alat pembuktian tertulis dengan ketentuan sempurna.

¹ Husni Thamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, h.11.

Kehadiran Notaris dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum²

Seperti pejabat negara yang lain, notaris juga memiliki kewenangan tersendiri yang tidak dimiliki oleh pejabat negara yang lainnya, yaitu Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UU Perubahan Atas UUNJ).

Akta otentik yang dibuat oleh notaris merupakan sebuah alat pembuktian untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Sebagai alat bukti, akta otentik dikatakan

² Habib Adjie, 2011, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, h.14.

memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena memiliki tiga kekuatan pembuktian, yaitu

1. kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*) yaitu kemampuan yang dimiliki oleh akta otentik untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik yang lahir sesuai dengan aturan hukum mengenai persyaratan sebuah akta otentik.
2. kekuatan pembuktian formil (*formele bewijskracht*), yaitu kemampuan untuk memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta yang disebutkan dalam akta memang benar dilakukan, terkait dengan tanggal atau waktu pembuatan, identitas para pihak, tanda tangan para penghadap, saksi-saksi, dan notaris, tempat pembuatan akta, serta keterangan atau pernyataan yang dilihat, disaksikan, didengar atau disampaikan oleh para pihak.
3. kekuatan pembuktian material. (*materiele beswijskracht*) merupakan kepastian mengenai kebenaran materi suatu akta.³

Akta otentik ini sendiri menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus mempunyai tiga unsur yaitu sebagai berikut:

³ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggung jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, h. 116-118.

1. Bahwa akta tersebut dibuat dan diresmikan (*verleden*) dalam bentuk menurut hukum; menurut ketentuan yang dimaksud disini adalah bahwa bentuk suatu akta ditentukan menurut hukum mengacu atau mengarah kepada bentuk yang ditetapkan oleh peraturan perundang undangan Peraturan Jabatan Notaris yang baru yaitu UU Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan.
2. Bahwa akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum; pengertian ini dimaksudkan bahwa yang dimaksud dengan suatu akta yang otentik adalah bahwa suatu akta harus dibuat dengan melibatkan pejabat umum yang berwenang untuk itu, baik dibuat secara langsung oleh pejabat umum itu maupun dibuat secara tidak langsung atau dihadapan pejabat umum itu, seperti contoh berita acara sebuah rapat umum pemegang saham dalam suatu perusahaan.
3. Bahwa akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya ditempat akta tersebut dibuat, jadi akta itu harus dibuat ditempat wewenang pejabat tersebut membuatnya; uraian singkatnya adalah bahwa akta tersebut tidak dibuat ditempat salah satu pihak atau ditempat yang tidak layak,

kecuali undang-undang menentukan lain. Hal ini dimaksudkan agar terjaganya otentisitas dan kerahasiaan suatu akta.⁴

Kehadiran Notaris sebagai Pejabat Umum yang membuat akta otentik sangat dibutuhkan dalam berbagai bidang kehidupan masyarakat, salah satunya adalah dalam dunia perbankan, seperti dalam pembuatan akta perjanjian kredit, Pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian yang terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan. Agunan atau jaminan merupakan suatu hal yang sangat erat hubungannya dengan bank dalam pelaksanaan teknis pemberian kredit. Kredit yang di berikan oleh bank perlu diamankan dengan adanya jaminan. Tanpa adanya jaminan, bank sulit menghindari risiko yang akan datang..

Tujuan dari agunan atau jaminan adalah untuk menutupi resiko kerugian yang ditanggung pihak bank apabila nasabah tidak mampu melunasi kredit yang telah di pinjam atau disebut sebagai kegagalan kredit. Artinya agunan tersebut dapat digunakan sebagai sumber pelunasan kredit dengan cara dijual.⁵ Ada berbagai macam barang atau benda yang dapat dijadikan sebagai jaminan di dalam pemberian kredit dan yang diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata. Dalam prakteknya jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan

⁴ <http://notarisarief.wordpress.com/2011/05/15/otentisitas-suatu-akta-otentik/>. Di Akses Pada Tanggal 01 Mei 2018 Pukul 06.00 wib.

⁵ <http://www.akuntansilengkap.com/perbankan/pengertian-agunan-jaminan-besertatujuan-dan-asas-asas/> di akses pada tanggal 23 April 2018 Pukul 22.00.

kebendaan yang salah satunya adalah tanah atau tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan dengan hak tanggungan.

Di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) telah disebutkan mengenai keberadaan lembaga Hak Tanggungan sebagai jaminan utang atau kredit, dimana menurut Pasal 25, 33, dan 39 UUPA dinyatakan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan sebagai utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan ini dilakukan apabila seorang nasabah atau debitornya 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 debitor menyerahkan barang jaminan tersebut secara fisik kepada kreditor (bank). Dengan demikian hak kepemilikan atas tanah tersebut tetap berada pada pemilik semula atau pemberi Hak Tanggungan, sedangkan Bank hanya mempunyai Hak Tanggungan saja yang memberikan hak untuk mendapatkan pelunasan atas piutangnya terlebih dahulu dari kreditor lainnya. Pelaksanaan perjanjian jaminan ini merupakan rangkaian dari suatu perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit, oleh karena itu pelaksanaan pengikatan jaminan tersebut baru dapat dilakukan setelah perjanjian kredit diselesaikan.

Walaupun sudah ada Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa objek hak atas tanah sudah menjadi jaminan terhadap hutang pemegang haknya, di dalam sertifikat tetap tidak ada pencatatan karena yang berhak melakukan pencatatan adalah Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan masing-masing daerah. Hal tersebut telah diatur pada pasal 13 Undang – Undang Hak Tanggungan, Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Seiring dengan proses tersebut, Kantor Pertanahan mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang berisi data-data dan keterangan-keterangan tercantum dalam APHT. Jadi Sertifikat Hak Tanggungan ini berfungsi sebagai bukti bahwa atas objek tersebut dibebankan hak tanggungan, demikian menurut UU Hak Tanggungan.

Apabila proses kredit antara debitur dengan pihak perbankan telah selesai karena debitur telah melunasi utang-utangnya maka bank mengeluarkan Surat Keterangan Lunas dan Surat Roya yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang berisi permohonan agar catatan Hak Tanggungan segera dihapus. Dengan dikeluarkannya Surat Roya, maka seluruh berkas-berkas, diantaranya asli sertifikat dan Sertifikat Hak

Tanggung jawab kembali diserahkan kepada pemilik dan pemilik bisa mengajukan penghapusan catatan yang ada disertifikat mengenai Pembebanan Hak Tanggungan atau pembebanan hutang tersebut kepada Kantor Pertanahan.

Dalam kamus hukum, roya berarti penghapusan atau pencoretan. Royanya hak tanggungan diatur dalam Pasal 22 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, roya adalah pencoretan Hak tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya. Apabila hak tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan roya (pencoretan) catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku oleh Kantor Pertanahan..⁶

Pencatatan penghapusan 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. Pencoretan catatan tersebut didasarkan pada permohonan dari pihak yang berkepentingan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak permohonan tersebut diterima oleh Kantor Pertanahan..⁷

⁶ Efty Hindaru Sudiby, *Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Izin Royanya Hak Tanggungan karena hapusnya hutang dalam Perspektif Kepastian Hukum*, Volume. 4 No. 2 Juni 2017

⁷ Sutardja Sudrajat, 1997, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, h. 54.

Terkait dengan hal tersebut diatas, dalam hal kajian penelitian ini adalah apabila sampai terjadi hilangnya sertifikat Hak Tanggungan dalam proses roya, yaitu pihak pemberi Hak Tanggungan (debitor) tidak dapat melakukan proses roya Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan setempat dan pemberi Hak Tanggungan (debitor) juga tidak dapat melakukan perbuatan hukum, yaitu pemberi Hak Tanggungan (debitor) tidak dapat menjual objek hak atas tanah maupun menjaminkan kembali sertipikat hak atas tanahnya karena sertifikat hak atas tanah tersebut masih dibebani oleh Hak Tanggungan, maka untuk penghapusan catatan beban roya, pihak Kantor Pertanahan biasanya akan meminta dibuatkan Akta *Consent Roya* oleh Notaris, sebagai pengganti dari sertifikat Hak Tanggungan yang hilang.⁸

Akta *Consent Roya* biasanya dibuat Notaris atas permintaan kreditur dengan melampirkan surat keterangan kehilangan dari kantor kepolisian yang berisi pernyataan bahwa sertifikat hak tanggungan debitor yang berada dalam kekuasaannya dinyatakan hilang, dimana Sertifikat Hak Tanggungan itu merupakan syarat bagi debitor yang telah melunasi hutangnya untuk dilakukan Roya. Meski menjadi wewenang Notaris, pembuatan Akta *Consent Roya* belum diatur secara spesifik. Dalam Undang-undang Jabatan Notaris pun, tidak menyebutkan perihal Akta *Consent Roya*. Namun jika mengacu pada Pasal 15 ayat (1) UUJN kewenangan seorang Notaris dalam membuat akta-akta otentik, maka

⁸ Marissa Isabella, *Implikasi Yuridis hilangnya sertifikat Hak Tanggungan dalam proses roya*, etd.repository.ugm.ac.id/index.php, di akses pada tanggal 24 April 2018 Pukul 05.32 WIB.

pembuatan Akta *Consent Roya* sebagai salah satu akta otentik dapat dilakukan oleh seorang Notaris.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam bentuk tesis dengan judul : KEWENANGAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA *CONSENT ROYA* SEBAGAI PENGGANTI SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN YANG HILANG.

B. Rumusan Masalah.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas dapat dirumuskan permasalahan hukum sebagai berikut :

1. Bagaimana Proses pembuatan Akta *Consent Roya* sebagai pengganti sertifikat Hak Tanggungan yang hilang?
2. Bagaimana Kedudukan Hukum Terhadap Akta *Consent Roya* yang dibuat Notaris sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang hilang dalam Proses *Roya* Hak Tanggungan?
3. Bagaimana kewenangan Notaris dalam pembuatan Akta *Consent Roya* sebagai pengganti sertifikat Hak Tanggungan yang hilang?

C. Tujuan Penelitian.

Tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis proses pembuatan Akta *Consent Roya* sebagai pengganti sertifikat Hak Tanggungan yang hilang.

2. Untuk menganalisis Kedudukan Hukum Terhadap Akta *Consent Roya* yang dibuat Notaris sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang hilang dalam Proses Roya Hak Tanggungan.
3. Untuk mengetahui bagaimana kewenangan Notaris dalam pembuatan Akta *Consent Roya* sebagai pengganti sertifikat Hak Tanggungan yang hilang.

D. Manfaat Penelitian.

Dalam melaksanakan penelitian ini diharapkan agar dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis bagi pengembangan ilmu pengetahuan. Yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan khususnya pengembangan pemikiran fenomena-fenomena yang ditemukan dalam pelaksanaan pembuatan akta Konsen Roya, sehingga memberi manfaat dan pengetahuan bagi banyak pihak.

2. Manfaat Praktis

bahwa penelitian ini nantinya dapat bermanfaat sebagai masukan untuk praktisi hukum, masyarakat umum, para debitor, kreditur dan para pihak yang terlibat khususnya bagi yang mendapat fasilitas kredit dari bank.

E. Kerangka Konseptual

1. Pengertian Kewenangan Notaris

Menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia, notaris adalah orang yang ditunjuk dan diberi kuasa oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai-bagai surat perjanjian, akta, dan sebagainya. Hal ini berarti notaris adalah orang, dalam arti individu (*naturlijk person*) yang diberi kewenangan oleh undang-undang dan diangkat oleh yang berwenang untuk melaksanakan tugas jabatan yang tidak diberikan kepada pejabat lainnya sepanjang menyangkut suatu perbuatan hukum yang berkaitan dengan perbuatan akta umum maupun perjanjian.⁹

Dalam bagian penjelasan UUJN, disebutkan tentang pentingnya keberadaan Notaris, yakni terkait dengan pembuatan akta otentik. Pembuatan akta otentik diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum kepada masyarakat yang membutuhkannya.

Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, menyatakan secara tegas bahwa notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, kecuali jika undang-undang ada yang menentukan lain. Tugas dan wewenang notaris bila dilihat dari Undang-Undang Jabatan Notaris hanyalah membuat akta, melegalisasi akta di bawah tangan dan membuat grosse akta serta berhak mengeluarkan salinan atau turunan akta kepada para pihak yang

⁹ Rudi Indrajaya & Ika Ikmassari, 2016, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Visimedia, Jakarta Selatan, h. 5.

berkepentingan membuatnya. Padahal sesungguhnya dalam praktek tugas dan wewenang notaris lebih luas dari apa yang ada dan diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam prakteknya notaris mampu menjadi penasehat hukum.

Menurut Abdul Ghofur Anshori

“Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris, bukan saja karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan”¹⁰

Notaris juga berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan (Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN No. 2 Tahun 2014). Kewenangan Notaris membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sepanjang bukan tindakan hukum dalam bentuk akta :

- a. Jual Beli;
- b. Tukar Menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan Kedalam Perusahaan;
- e. Pembagian Hak Bersama;
- f. Pemberian Hak Tanggungan;
- g. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;

¹⁰ Ghansham Anand, 2014, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*, Zifatama, Sidoarjo, h. 36.

Karena tindakan hukum tersebut mutlak wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)-(Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Dengan kewenangan tersebut antara Notaris dan PPAT tidak ada sengketa kewenangan.¹¹

2. Pengertian Akta

Pengertian akta menurut Pasal 165 *Staatsblad* Tahun 1941 Nomor 84 adalah

“surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu”

Akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dsb) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.

Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. (Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang

¹¹ Habib Adjie, *Tidak ada Sengketa Kewenangan antara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Notaris dalam Bidang Pertanahan*, Majalah Renvoi, Nomor 1.37.IV, 3 Juni 2006.

Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)

Surat-surat akta dapat dibedakan lagi antara Akta Otentik dan Akta Dibawah Tangan. Mengenai definisi dari Akta Otentik dituangkan dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatakan bahwa akta otentik adalah akta yang (dibuat) dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya. Maka yang dimaksud sebagai akta otentik harus memenuhi kriteria sebagai berikut :¹²

- a. Bentuknya sesuai Undang-Undang
- b. Dibuat dihadapan Pejabat Umum yang berwenang
- c. Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna

Menurut Habib Adjie, ”pengertian Akta Dibawah Tangan adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-Undang, tanpa perantara atau tidak dihadapan Pejabat Umum dan mempunyai kekuatan pembuktin sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan

¹² Irma Devita, *Perbedaan Akta Otentik dan Surat Di Bawah Tangan*, irmadevita.com, di akses pada tanggal 24 April 2018 Pukul 22.15 wib.

kepada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim.”¹³

Akta Otentik adalah produk yang dibuat oleh seorang notaris yang mempunyai bentuk 2 (dua) macam yaitu:

- a. Akta yang dibuat oleh (door) notaris atau yang dinamakan akta relaas atau akta pejabat (ambtelijke akte) merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu, dimana pejabat menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya, jadi inisiatif tidak berasal dari orang/pihak yang namanya diterangkan didalam akta tersebut. Ciri khas dalam akta ini adalah tidak adanya komparisi dan Notaris bertanggung jawab penuh atas pembuatan akta.
- b. Akta yang dibuat dihadapan (ten overstaan) notaris atau yang dinamakan akta partij (partij-acteri) adalah akta yang dibuat dihadapan para pejabat yang diberi wewenang untuk itu dan akta itu dibuat atas permintaan dari pihak-pihak yang berkepentingan. Ciri khas pada akta ini adalah adanya komparisi yang menjelaskan kewenangan para pihak yang menghadap Notaris untuk membuat akta.¹⁴

3. Pengertian Hak Tanggungan

¹³ Habib Adjie, Habib Adjie, 2013, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, h. 49. (selanjutnya ditulis Habib Adjie I)

¹⁴ *ibid*

Hak Tanggungan adalah jaminan pelunasan utang yang dibebankan pada suatu Hak Atas Tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang ada di atasnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.¹⁵

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut “Hak Tanggungan” adalah hak 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 benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹⁶

Beranjak dari pengertian di atas, dapat ditarik unsur pokok dari Hak Tanggungan, sebagai berikut:

- 1) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- 2) Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA
- 3) Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;

¹⁵ <http://www.legalakses.com/hak-tanggungan/> di akses pada Tanggal 24 April 2018 Pukul 22.35 wib.

¹⁶ Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar, Grafika, Jakarta, h. 207.

- 4) Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu;
- 5) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan Asas Pemisahan Horizontal, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut¹⁷

Pada Prinsip Hukum Perdata BW menganut Asas Perlekatan Vertikal, yang mana hak milik atas sebidang tanah yang di dalamnya mengandung pemilikan dari segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah (Pasal 571 BW).¹⁸

Oleh karena itu, untuk menghindari keraguan mengenai hal ini, maka pada Pasal 4 ayat (4) UUHT mengisyaratkan perlunya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah tersebut, apakah Hak Tanggungan yang dibebankan pada

¹⁷ http://www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-hak-tanggungan-definisi_26.html di Akses Pada Tanggal 01 Mei 2018 Pukul 08.15 wib.

¹⁸ *Ibid*

hak atas tanah berikut atau tidak berikut dengan bangunan tanam-tanaman yang ada di atasnya.¹⁹

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai ciri-ciri pokok yaitu

- 1) Memberikan kedudukan istimewa (preferent) kepada kreditornya pemegang hak tanggungan;
- 2) Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun objek itu berada;
- 3) Perlindungan yang seimbang bagi debitur, pemberi Hak Tanggungan dan pihak ketiga
- 4) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas
- 5) Mudah serta pasti pelaksanaan eksekusinya²⁰

Objek Hak Tanggungan :

- 1) Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan (Pasal 4 ayat 1) UU No. 4 Tahun 1996
- 2) Objek-objek hak tanggungan yang ditunjuk oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah susun :
 - a. Rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
 - b. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri di atas tanah hak-hak yang disebut di atas.

¹⁹ *Ibid*

²⁰ Arba, *Op.Cit*, h. 210

3) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, dapat juga dibebani hak tanggungan. (Pasal 4 ayat 2) UU No. 4 Tahun 1996.

Subjek Hak Tanggungan :

Dalam Pasal 8 dan 9 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan subjek hukum hak tanggungan, yaitu mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian jaminan hak tanggungan, yang dalam hal ini pihak-pihaknya terdiri atas Pemberi Hak Tanggungan dan Penerima Hak Tanggungan (pemegang hak tanggungan).

Hak Tanggungan wajib di daftarkan pada Kantor Pertanahan (Pasal 13 ayat 1) UUHT dan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-buku Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut. Mengingat Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan, yaitu hak yang dapat dituntut oleh pemegangnya dari pihak ketiga yang menguasai atau memiliki objek Hak Tanggungan itu apabila objek Hak Tanggungan itu kemudian dialihkan oleh pemberi Hak Tanggungan semula, maka hapusnya Hak Tanggungan itu harus pula ditiadakan dari pencatatannya di buku-buku hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu. Bila tidak demikian halnya, pihak ketiga tidak akan

pernah tahu bahwa Hak Tanggungan itu telah hapus sehingga tidak lagi mengikat bagi pihak ketiga. Berkenaan dengan itu menurut Pasal 22 ayat (1) UUHT, setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUHT, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Pencoretan terhadap Hak Tanggungan disebut dengan Roya.²¹

4. Pengertian Roya dalam Hak Tanggungan.

Roya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 22 UUHT. Roya adalah pencoretan Hak Tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya. Apabila Hak Tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan roya (pencoretan) catatan Hak Tanggungan pada buku Tanah Hak Atas Tanah dan sertifikatnya. Sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku oleh kantor pertanahan. Apabila sertifikat karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada kantor pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah hak tanggungan.²²

5. Pengertian *Consent Roya*.

Consent Roya adalah pernyataan persetujuan untuk meroya, yang biasanya dipakai untuk mengganti surat roya yang hilang, akan tetapi

²¹ Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Cet I, Alumni, Bandung, h.147

²² Rudi Indrajaya & Ika Ikmassari, Op.cit, h. 38.

disini dipakai untuk mengganti sertipikat hipotik yang hilang, padahal yang hilang di sini bukan surat royanya tetapi sertipikat hipotiknya.²³

F. Kerangka Teoritis

1. Teori Kewenangan

Relevansi teori kewenangan dengan penelitian ini ialah dalam rangka pembenaran tentang wewenang seorang Notaris terkait dengan fungsinya. Kewenangan merupakan kekuasaan formal yang berasal dari undang-undang, artinya barang siapa (subyek hukum) yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka dikatakan berwenang untuk melakukan sesuatu yang tersebut dalam kewenangan itu.

Wewenang sebagai konsep Hukum publik sekurang-kurangnya terdiri dari tiga komponen, yaitu pengaruh, dasar hukum dan konformitas hukum.

- a. Komponen pengaruh adalah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subjek hukum.
- b. Komponen dasar hukum bahwa wewenang itu selalu dapat ditunjukkan dasar hukumnya.
- c. Komponen konformitas mengandung makna adanya standar wewenang yaitu standar umum (semua jenis

²³ J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h.298.

wewenang) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).²⁴

Kewenangan yang sah merupakan atribut bagi setiap pejabat atau bagi setiap badan. Kewenangan yang sah bila ditinjau dari sumber dari mana kewenangan itu lahir atau diperoleh, maka terdapat tiga kategori kewenangan, yaitu Atribut, Delegatif, dan Mandat, yang dapat dijelaskan sebagai berikut,

a. Kewenangan Atribut

Kewenangan atribut biasanya digariskan atau berasal dari adanya pembagian kekuasaan oleh peraturan Perundang-undangan. Dalam pelaksanaan kewenangan atributif ini pelaksanaannya dilakukan sendiri oleh pejabat atau badan yang tertera dalam peraturan dasarnya. Terhadap kewenangan atributif mengenai tanggung jawab dan tanggung gugat berada pada pejabat atau badan sebagaimana tertera dalam peraturan dasarnya.

b. Kewenangan Delegatif

Kewenangan Delegatif bersumber dari pelimpahan suatu organ pemerintahan kepada organ lain dengan dasar peraturan Perundang-undangan. Dalam hal kewenangan delegatif tanggung jawab dan tanggung

²⁴ Nur Basuki Winarmo, 2008, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, h. 66.

gugat beralih kepada yang diberi wewenang tersebut dan beralih pada delegataris

c. Kewenangan Mandat

Kewenangan Mandat merupakan kewenangan yang bersumber dari proses atau prosedur pelimpahan dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat atau badan yang lebih rendah. Kewenangan mandat terdapat dalam hubungan rutin atasan dan bawahan, kecuali bila dilarang secara tegas.²⁵

2. Teori Kepastian Hukum

Teori yang berkaitan dengan penelitian ini ialah Teori Kepastian Hukum. Teori hukum menurut Satjipto Rahardjo ialah jiwanya peraturan hukum, karena ia merupakan dasar lahirnya peraturan hukum, dan *ratio legis* peraturan hukum. Asas kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Kepastian hukum juga merupakan asas dalam Negara hukum yang digunakan sebagai landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara Negara, kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara logis dan jelas. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan dan logis dalam artian menjadi suatu

²⁵ *Ibid*

system norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma dan dengan adanya kepastian hukum tentunya menghindari terjadinya kekaburan norma dan kekosongan norma.²⁶

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 pulah penerapannya.²⁷

G. Metode Penelitian.

Dalam menyelesaikan suatu masalah diperlukan suatu metode yang harus sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas. Dengan metode yang telah ditentukan lebih dulu diharapkan hasil yang baik maupun pemecahan yang sesuai serta dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah. Sedangkan untuk melaksanakan penelitian ilmiah banyak memerlukan data yang dapat dipertanggung jawabkan yaitu harus diperoleh dari sumber-sumber yang

²⁶ Riduan Syahrani, 2008, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 153.

²⁷ M.Yahya Harahap, 2006, *Pembahasan,Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, Sinar Grafika, Edisi Kedua, Jakarta, h.76

benar sehingga dapat diperoleh data-data yang dapat membantu dalam menyusun data memerlukan kriteria yang benar. Dalam hal ini penulis menggunakan metode :

1. Metode Pendekatan

Dalam melakukan penelitian diperlukan suatu metode yang harus tepat dan sesuai dengan jenis penelitian yang dilakukan serta harus sistematis dan konsisten. Metode yang penulis pakai dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah merupakan penelitian hukum yang menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer atau data lapangan meneliti efektivitas suatu Undang-undang dan Penelitian yang ingin mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variable sebagai alat pengumpul datanya terdiri dari studi dokumen, pengamatan (observasi) dan wawancara (*interview*).²⁸

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini menggunakan spesifikasi tipe deskriptif analitis yaitu penelitian yang memberikan gambaran, menuliskan dan melaporkan suatu objek atau suatu peristiwa, juga mengambil kesimpulan umum dari masalah yang di bahas.

3. Lokasi Penelitian

²⁸ Amiruddin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta. h.22.

Penelitian dilakukan di Kantor Notaris-PPAT dengan responden 2 (dua) Notaris-PPAT di Kota Semarang, yaitu Suyanto, S.H, M.H, Bambang Riyadi, SH, Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dan Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang.

4. Sumber dan Jenis Data

Penelitian hukum ini menitikberatkan pada Sumber data primer dan data sekunder, yaitu :

a. Data Primer.

Data Primer adalah data yang diperoleh dengan melakukan penelitian lapangan berupa wawancara yang dilakukan narasumber dari Kantor Notaris-PPAT di Kota Semarang, yaitu Suyanto, S.H, M.H, Bambang Riyadi, SH, Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dan Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang. dengan maksud untuk mendapatkan data dan memperoleh informasi mengenai permasalahan yang ada.

b. Data Sekunder.

Data Sekunder adalah data berupa bahan-bahan hukum dan dokumen-dokumen hukum termasuk kasus-kasus hukum yang menjadi pijakan dasar peneliti dalam rangka menjawab permasalahan dan tujuan penelitian. Data sekunder terdiri dari:

1) Bahan hukum primer.

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat atau yang membuat orang taat pada hukum seperti peraturan perundang-undangan dan putusan hakim, yang terdiri dari :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT);
- d) Undang-Undang No. 5 Tahun 1990, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)
- e) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, *juncto* Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN);
- f) Kode Etik Notaris
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.
- h) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, tentang

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah
Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.

2) Bahan hukum sekunder.

Bahan hukum sekunder diartikan sebagai bahan hukum yang tidak mengikat tetapi menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat atau pikiran para pakar atau ahli yang mempelajari suatu bidang tertentu secara khusus yang akan memberikan petunjuk kemana peneliti akan mengarah. Yang dimaksud dengan bahan sekunder disini oleh penulis adalah dokumen-dokumen yang ada di dalam buku, skripsi, tesis, disertasi, makalah, jurnal hukum.

3) Bahan hukum tersier.

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum yang terdiri dari Kamus Hukum, Kamus Bahasa Indonesia, Ensiklopedia dan internet.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam suatu penelitian pada dasarnya tergantung pada ruang lingkup dan tujuan penelitian. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, teknik pengumpulan data terdiri dari studi kepustakaan, pengamatan (*observasi*), wawancara

(*interview*) dan daftar pertanyaan (*kuesioner*).²⁹ Berdasarkan ruang lingkup, tujuan dan pendekatan dalam penelitian ini, maka teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan, pengamatan (observasi) dan wawancara (*interview*) dari data yang telah dianalisis.

6. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.

H. Sistematika Penulisan.

Hasil penelitian ini disusun dalam sebuah tesis yang terdiri dari 4 (empat) bab, dimana antara bab yang lain saling berkaitan dan merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan, adapun sistematika penulisan adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi uraian tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

²⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia, Jakarta, h. 51.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini berisi uraian mengenai landasan-landasan teori berdasarkan literatur-literatur dan bahan-bahan hukum yang Penulis gunakan yaitu Tinjauan Tentang Akta yang didalamnya meliputi pengertian Akta, Jenis Akta, Kekuatan pembuktian Akta Otentik. Tinjauan Tentang Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Umum, Tinjauan Tentang Hak Tanggungan, Proses Pemberian Hak Tanggungan, Tinjauan Tentang Sertipikat Hak Tanggungan, Tinjauan Tentang Roya dan Akta *Consent Roya* serta Prespektif Islam tentang Jaminan (Kafalah).

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini menguraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan atas perumusan masalah Proses pembuatan Akta *Consent Roya* sebagai pengganti sertifikat Hak Tanggungan yang hilang, Kedudukan Hukum terhadap Akta *Consent Roya* yang di buat Notaris dalam proses Roya Hak Tanggungan, dan Kewenangan Notaris dalam pembuatan Akta *Consent Roya* sebagai pengganti sertifikat Hak Tanggungan yang hilang

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini menguraikan tentang kesimpulan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah setelah dibahas serta memuat saran Rekomendasi dari Penulis atas hasil penelitian.