

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia memiliki jumlah penduduk yang banyak, yang mempengaruhi akan tingkat perkembangan dan pembangunan ekonomi Indonesia. Dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia sebagaimana tujuan dari Negara Indonesia Republik Indonesia yang memiliki tujuan yaitu untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan perdamaian abadi, kemerdekaan, dan keadilan sosial. Dalam perekonomian tentunya tidak dapat dipisahkan dengan kehadiran suatu lembaga perbankan yang mana dalam hal ini berhubungan dengan suatu profesi yaitu Notaris serta adanya rangkap jabatan Notaris yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah. Undang-Undang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa tugas Notaris berwenang membuat akta otentik. Lembaga Perbankan yang merupakan penyedia layanan keuangan juga menjadi salah satu rekanan Notaris dalam menjalankan profesi sebagai Notaris. Keberadaan Notaris memiliki peranan penting dalam dunia perbankan yang mana dalam hal ini setiap aktivitas di lembaga perbankan memerlukan seorang notaris untuk menjadi rekanan yang membantu proses berjalannya lembaga perbankan tersebut. Salah satunya adalah proses Kredit pemilikan Rumah

(KPR) atau para pihak yang akan menjaminkan hak atas tanah berupa sertifikat. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (yang selanjutnya akan disebut dengan UUJN) memberi kewenangan pada notaris untuk membuat akta otentik untuk menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Salah satu akta yang dibuat oleh notaris yaitu Akta Konsen Roya. Akta Konsen Roya sendiri adalah salah satu akta otentik yang dibuat Notaris atas permintaan Bank ataupun debitur, yang berisi pernyataan pihak Bank atau debitur bahwa Sertipikat Hak Tanggungan yang berada dalam kekuasaannya telah hilang, dimana Sertipikat Hak Tanggungan itu merupakan syarat bagi debitur yang telah melunasi hutangnya untuk melakukan Roya¹. Akta Konsen Roya memiliki makna bahwa adanya suatu permintaan para pihak yang berkepentingan yaitu debitur dan kreditur. Akta Konsen Roya merupakan akta pihak (*partij*), dimana didalam praktik kenotariatan, jenis akta yang banyak diminta dan dibuat oleh notaris maupun PPAT, yaitu yang mengatur tentang hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang lainnya. Di dalam praktiknya, jenis akta ini, lazim disebut dengan akta pihak. G.H.S. Lumbun Tobing mengartikan akta pihak, yaitu:

“Berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diceritakan di hadapan notaris. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya

¹ Ignasia Novika Roseno, 2016, *Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Konsen Roya*, Thesis Universitas Airlangga, h. abstrak.

dituangkan dalam bentuk akta notaris”.² Yang berarti akta para pihak yang berisi pernyataan dari pihak Bank atau debitur, maka dari itu adanya tanggung jawab seorang Notaris untuk membuat akta otentik ini yang memuat mulai dari awal akta hingga akhir akta yang berisikan kehendak para pihak.

Perbuatan hukum yang dilakukan oleh Notaris tergolong dalam bidang hukum privat. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut. Ruang lingkup pertanggung jawabannya yaitu meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. Kebenaran materiil disini dapat berupa kebenaran yang dibuktikan dipertanggung jawabkan secara materiil kepada para pihak. Menurut pendapat Nico sebagaimana dikutip dalam bukunya, tanggung jawab Notaris yaitu:

1. Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil akta yang dibuatnya;
2. Tanggung jawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya;
3. Tanggung jawab notaris berdasarkan peraturan jabatan notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya;

² Dr. H. Salim H.S.,S.H.,M.S., 2015, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, PT RajaGrafindo,Jakarta, h.105.

4. Tanggungjawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris.³

Notaris yang notabene sebagai pejabat umum diangkat oleh pemerintah merupakan *Officium Nobile* dimana masyarakat menaruh kepercayaan yang besar terhadap Notaris karena menyangkut kepentingan para pihak. Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat, pelayanan hukum tersebut merupakan kebutuhan masyarakat terutama dalam bidang perikatan. Notaris sendiri adalah pejabat umum. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang tersebut.

Kewenangan Notaris dalam membantu pemerintah untuk melayani masyarakat demi terjaminnya kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum melalui akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapannya. Akta otentik yang dibuat oleh notaris memiliki pembuktian hukum yang sempurna apabila terjadi permasalahan di kemudian hari atas akta yang dibuatnya. 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. Kekuatan pembuktian formil (*formele bewijskracht*), yaitu kemampuan untuk memberikan kepastian

³ Lina Kartika, 2019, *Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Consent Roya Untuk Keperluan Penghapusan Sertifikat Hak Tanggungan*, Skripsi Universitas Semarang, h. 3.

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. Kekuatan pembuktian material (*materiele beswijskarcht*) merupakan kepastian mengenai kebenaran materi suatu akta.⁴

Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan atas kredit yang diberikan maka lembaga perbankan melakukan tindakan-tindakan pengamanan dan meminta kepada calon nasabah agar memberikan jaminan suatu barang tertentu sebagai jaminan di dalam pemberian kredit dan yang diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Segala kebendaan si berutang. Baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari. Menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan” dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menguntungkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu bagi-bagi menurut keseimbangan. Yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”. Dalam prakteknya jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya

⁴ Sjaifur rachman dan Habid Adjie, 2001, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju, , h.76.

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

Hak tanggungan sebagai 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 berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Singkatnya yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁵

Berdasarkan Undang-undang hak Tanggungan , proses pembebanan hak tanggungan dilakukan melalui dua tahapan kegiatan, yaitu: tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran tanggungan. Undang-undang Hak Tanggungan pada pasal 10 ayat (2) menyebutkan pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan yang demikian itu, maka akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁵ Rachmadi Usman,S.H., 1998, *Pasal-pasal tentang HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH*, Djambatan, Jakarta, h.69,70.

tersebut merupakan akta otentik.⁶ Apabila perjanjian pembebanan hak tanggungan telah dibuat, langkah selanjutnya melakukan pendaftaran hak tanggungan di Badan Pertanahan sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan melalui beberapa tahapan atau proses hingga dikeluarkannya sertifikat hak tanggungan oleh kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, seperti yang disebutkan dalam Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah:

- 1) Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (1) memuat irah-irah dengan kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”
- 3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.
- 4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan sebagaimana yang

⁶ Ibid h.108.

dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

- 5) Sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Sertifikat hak tanggungan tersebut dikeluarkan dalam waktu tujuh hari kerja setelah pendaftaran hak tanggungan dilakukan.⁷ Secara yuridis maka telah terjadi peralihan hak dari debitur dan kreditur yang tertulis dalam Sertifikat Hak Tanggungan, begitu juga dengan sertifikat hak atas tanah akan beralih ke atas nama pemegang hak tanggungan (kreditur). pada sertifikat hak atas tanah akan tertulis nama pemegang hak tanggungan (kreditur) dan dasar beralihnya hak. sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanah kemudian diserahkan kepada pemegang hak tanggungan atau kuasanya, yang biasanya berada pada kreditur.⁸

Perjanjian dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sifatnya sebagai aksesori dari perjanjian pokok akan hapus apabila perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit hapus. Pasal 18 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan beberapa hal yang menyebabkan berakhir atau hapusnya hak tanggungan itu. Ada 4 hal yang menyebabkan hapusnya hak tanggungan, yaitu:

1. Utangnya hapus,
2. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan,

⁷ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan, pasal 6 ayat (1)

⁸ Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT), pasal 14 ayat (4) jopasal 13 ayat(3)

3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, dan
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut.⁹

Hapusnya Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) tersebut mengharuskan dilakukannya royas terhadap Hak Tanggungan. Dalam kamus hukum, royas berarti penghapusan atau pencoretan.¹⁰ Royas Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan. Royas adalah pencoretan Hak Tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya. Royas dilakukan apabila utang yang dijamin dalam perjanjian pokoknya telah lunas. Setelah utang atau pinjaman debitur telah lunas, maka hak tanggungan tersebut dihapus dengan cara meroyas pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat hak tanggungan tersebut diperlukan pada saat akan diroyas atau dicoret dan disertakan pula sertifikat hak atas tanahnya serta surat royas dari kreditur bahwa utang debitur telah lunas serta mengembalikan agunan berupa sertifikat hak atas tanah dan sertifikat tanggunannya.¹¹

Ada kalanya dalam praktik sertifikat hak tanggungan tersebut hilang sebelum diroyas disebabkan kelalaian dari pemegang hak tanggungan (kreditur), pencurian, tercecer, maupun rusak akibat *force majeure*. Hilangnya sertifikat hak tanggungan tersebut tidak hanya ketika berada pada pemegang hak tanggungan (kreditur) sebelum utang debitur lunas, tetapi

⁹ Rachmadi Usman, S.H., op.cit., h. 124.

¹⁰ J.C.T. Simorangkir dkk., *kamus hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 150.

¹¹ Rudi Indrajaya dan Ika Ikmasari, 2016 *Akta Izin Royas Hak Tanggungan sebagai pengganti sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang*, Visimedia, Jakarta, h.3

bisa juga terjadi ketika berada ditangan debitur setelah utangnya lunas, tetapi belum dilakukan diroya.

Sertifikat hak tanggungan adalah bukti sebuah perjanjian jaminan terhadap hak tanggungan yang telah didaftarkan di Badan Pertanahan. Hak itu juga mengikat bagi pihak ketiga yang akan memiliki kepentingan terhadap objek hak tanggungan tersebut. Hilangnya sertifikat hak tanggungan tersebut mengakibatkan ketidakjelasan pengikatan hak tanggungan dan kedudukan para pihak setelah utang debitur lunas. Untuk menjelaskan atau memberikan keterangan mengenai Sertifikat Hak Tanggungannya yang hilang, maka dalam praktik misalnya dibuat akta konsen roya hak tanggunngan atau konsen roya secara notarial oleh notaris.

Akta konsen roya/izin roya merupakan salah satu akta otentik yang dibuat notaris atas permintaan kreditur sebagai pihak yang berisi pernyataan pihak kreditur bahwa sertipikat hak tanggungan debitur yang berada dalam kekuasaannya telah hilang. Akta konsen roya hak tanggungan adalah surat keterangan yang dibuat oleh Notaris kemudian diberikan kepada Badan Pertanahan sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang yang mana menjadi syarat untuk proses roya hak tanggungan. Tetapi jika dilihat dari segi normatif akta konsen roya/izin roya secara spesifik tidak ada diatur dalam Undang-Undang atau aturan manapun karena dalam peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah hanya mengatur mengenai permasalahan kehilangan sertifikat hak atas tanah tetapi tidak ada

mengatur mengenai permasalahan tentang hilangnya sertifikat hak tanggungan secara jelas.

Walaupun dalam praktek ditemukan akta konsen roya/izin roya ini tetapi hanya beberapa notaris khususnya yang pernah membuat akta tersebut yang mengetahui tentang akta izin roya. Demikian banyak juga notaris atau masyarakat yang belum mengetahui tentang akta konsen roya/izin roya ini. Meskipun jarang dijumpai tetapi kemungkinan terjadi di kemudian hari bisa saja banyak terjadi.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, penulis merasa tertarik untuk membahas dan mengkaji lebih lanjut berkaitan dengan bagaimana kewenangan notaris dalam pembuatan akta konsen roya dan tahapan proses pembuatan akta konsen roya serta kedudukan hukum akta konsen roya sebagai pengganti sertifikat Hak Tanggungan yang hilang. Untuk itu judul penelitian ini adalah “Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Konsen Royo Serta Kedudukan Akta Konsen Royo Sebagai Pengganti Hak Tanggungan Yang Hilang Di Kota Semarang”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kewenangan notaris dalam pembuatan akta konsen roya untuk penghapusan hak tanggungan yang berkaitan dengan konsepsi teori kewenangan?

2. Apa saja tahapan dalam pembuatan Akta Konsen Roya sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang hilang?
3. Bagaimana kedudukan hukum akta konsen roya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang di kota Semarang dalam konsepsi kepastian hukum?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dirumuskan secara deklaratif, dan merupakan pernyataan-pernyataan tentang apa yang hendak dicapai dengan suatu penelitian tersebut. Tujuan penelitian ini dapat dibagi atas tujuan yang bersifat umum dan tujuan yang bersifat khusus sebagai berikut:

1. Untuk Mengetahui dan menganalisi kewenangan Notaris dalam pembuatan Akta Konsen Roya dalam penghapusan hak tanggungan dalam konsepsi kepastian hukum.
2. Untuk mengetahui tahapan dan proses dalam pembuatan Akta Konsen Roya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang.
3. Untuk mengetahui kedudukan hukum dari akta konsen Roya sebagai pengganti sertifikat hak Tanggungan yang hilang alam konsepsi perlindungan hukum.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang didapat dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian merupakan kajian terhadap teori tertentu yang digunakan sebagai landasan berpikir. Hal ini diharapkan menjadi sumbangan bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya dibidang kenotariatan serta menambah khasanah perpustakaan. Selain itu diharapkan dapat memberikan jawaban terhadap permasalahan yang sedang diteliti dan dapat menambah referensi/literature sebagai bahan acuan bagi penelitian lain dikemudian hari apabila hendak melakukan dibidang yang sama.

2. Secara Praktis

Bertujuan memberikan bukti-bukti empiris mengenai konstruksi teori yang kita gunakan.¹² Hasil penelitian ini dapat sebagai bahan pegangan dan rujukan pada masyarakat khususnya dalam bidang perbankan tentang royalti dan hak tanggungan serta sebagai sumbangan pemikiran bagi masyarakat dan pihak-pihak yang terkait dengan masalah dalam penelitian ini. Selain itu juga dapat memberikan masukan kepada Bank, Notaris/PPAT, akademik, pengacara, mahasiswa dan praktisi hukum.

¹² Teguh Budhiarso, 2006, *Panduan Lengkap Penulisan Karya Ilmiah, Skripsi, Thesis dan Disertasi*, Venus, Yogyakarta, h.119

E. Metode Penelitian

Suatu penelitian memerlukan metode-metode tertentu. Metode yang akan diterapkan ini harus disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya. Penelitian harus menggunakan penggunaan dari metode-metode penelitian sehingga dalam kegiatan penelitian dapat mengarah kepada tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya.

Untuk meneliti tinjauan hukum terhadap Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Konsen Roya Serta Kedudukan Akta Konsen Roya Sebagai Pengganti Hak Tanggungan Yang Hilang di Kota Semarang, penulis akan menggunakan metode-metode sebagai berikut: cara mencari, mencatat, merumuskan, dan menganalisis sampai menyusun laporan.¹³

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris. Yang dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologi dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat.¹⁴ Penelitian yuridis dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan dengan memadukan penelitian yang dilakukan di lapangan yang merupakan data primer. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang

¹³ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metode Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2003, h. 1

¹⁴ Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 15

terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.¹⁵

2. Spesifikasi Penelitian

Pada dasarnya penelitian ini merupakan gabungan dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu penelitian yang tidak hanya menggambarkan keadaan objeknya saja tetapi memberikan gambaran mengenai masalah yang terjadi¹⁶. Khususnya dalam Tinjauan Yuridis Terhadap Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Konsen Roya Serta Kedudukan Akta Konsen Roya Sebagai Pengganti Hak Tanggungan Yang Hilang di Kota Semarang.

3. Jenis Dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi Data Primer dan Data Sekunder.

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari obyeknya melalui wawancara dengan responden yang dimaksud

¹⁵ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, Op.cit. h. 16

¹⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Prosedur Dan Strategis*, Sinar Pagi, Jakarta, h. 9.

wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan obyek yang diteliti.¹⁷

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian:

1) Bahan Hukum Primer

Terdiri dari bahan hukum dan ketentuan-ketentuan hukum positif termasuk peraturan perundang-undangan. Adapun bahan hukum primer penelitian dalam penelitian ini yaitu:

- a) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.
- b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- c) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- d) Undang-undang Pokok Agraria Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960.
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹⁷ Nanang Martono, *Metode Penelitian Kuantitatif: Analisis Isi dan Analisis Data Sekunder*, Edisi Revisi 2, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.11

2) Bahan Hukum Sekunder

Berbagai macam Kepustakaan yang berupa hasil-hasil penelitian dan semua yang berkaitan dengan pelaksanaan penelaahan terhadap keberatan terkait pengajuan pengurangan atau penghapusan sanksi administrasi untuk menjamin kepastian hukumnya. Bahan hukum sekunder juga dapat berarti bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan buku primer, yaitu:

- a) Kepustakaan atau buku literatur yang berkaitan dengan judul penelitian ini.
- b) Hasil penelitian data tertulis berupa karya ilmiah yang berkaitan dengan judul penelitian ini.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam usaha pengumpulan data penelitian ini ada beberapa teknik yang digunakan, yaitu:

a. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian Lapangan (*Field Research*), yaitu suatu metode pengumpulan data menggunakan sistem yang langsung melakukan penelitian dilapangan yang sesuai dengan judul tesis. Kemudian metode ini menggunakan tehnik sebagai berikut:

- 1) Observasi, yaitu berupa pengamatan terlibat (*participant observation*) dan juga menggunakan observasi secara

sistematis untuk memperoleh data yang berguna untuk melengkapi keterangan atau informasi yang telah diperoleh.

- 2) Wawancara bebas terpimpin (*interview*), yaitu pengumpulan data yang relevan terhadap maksud-maksud dari penelitian yang telah direncanakan dengan jalan tanya jawab kepada responden. Untuk menentukan responden maka diperlukan metode *purposive random sampling* atau penarikan sampel bertujuan dilakukan dengan cara mengambil subyek di dasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini dipilih karena keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya.¹⁸ Responden dalam wawancara ini adalah Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang serta pihak dari Badan Pertanahan Nasional.

b. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Untuk mengumpulkan data teoritik, yaitu dengan cara pengumpulan data yang berhubungan dengan jalan membaca, menelusuri, dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas yang kebanyakan terdapat diperpustakaan-perpustakaan kemudian mengambil hal-hal yang dibutuhkan baik secara langsung maupun saduran.

¹⁸Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h. 51

F. Kerangka Konseptual

Kerangka konsep penelitian pada dasarnya adalah kerangka hubungan antara konsep-konsep yang ingin diamati atau diukur melalui penelitian-penelitian yang akan dilakukan. Suatu konsep adalah unsur penelitian yang terpenting yang merupakan definisi yang dipakai oleh para peneliti untuk menggambarkan secara abstrak suatu fenomena social ataupun fenomena alami. Konsepsi adalah salah satu bagian terpenting dari suatu teori, peranan konsep dalam penelitian adalah untuk menghubungkan antara abstraksi dan realita.

Guna menghindari kesalahpahaman atas berbagai istilah yang dipergunakan dalam penelitian ini, maka berikut akan dijelaskan maksud dari istilah-istilah sebagai berikut:

1. Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata yuridisch yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum. Dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.¹⁹
2. Kewenangan (bahasa Inggris: *authority*) adalah hak untuk melakukan sesuatu atau memerintah orang lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu agar tercapai tujuan tertentu. Kewenangan biasanya dihubungkan dengan kekuasaan. Penggunaan kewenangan secara bijaksana merupakan faktor kritis bagi efektivitas organisasi.

¹⁹ http://repository.uin-suska.ac.id/15674/8/8.%20BAB%20III_2018212IH.pdf, diakses pada tanggal 25 Juni 2020 pukul 14.40.

Kewenangan digunakan untuk mencapai tujuan pihak yang berwenang. Karena itu, kewenangan biasanya dikaitkan dengan suatu kekuasaan.²⁰

3. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.²¹

Notaris dalam jabatan sesungguhnya merupan instansi yang dengan akta-akta menimbulkan sifat (kekuatan) otentik, sehingga alatpembuktian itu dapat dibuktikan dengan kuat dan sah tentang sesuatu peristiwa hukum, yang menimbulkan banyak kepastian hukum (*rechtszekerheid*).²²

Maka dari itu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, perwujudan tentang perlunya keberadaan pejabat umum untuk lahirnya akta otentik tidak dapat dihindarkan agar suatu tulisan mempunyai bobot otentik yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang maka konsekuensinya yaitu bahwa pejabat umum yang melakukan pembuatan akta otentik harus pula diatur oleh undang-undang.²³

Seorang Notaris juga dapat menjabat sebagai seorang PPAT, Kedudukan Notaris sebagai pejabat pembuat akta tanah disebutkan dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 atas perubahan peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah Republik Indonesia, yang menyebutkan: "*Pejabat*

²⁰ <https://id.wikipedia.org/>, diakses pada tanggal 25 Juni 2020 pukul 14.42 WIB

²¹ Undang-undang RI nomor 2 tahun 2014 pasal 1 nomor 1.

²² Notodisoerjo.R.S, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia*, Jakarta, , h.7.

²³ Dunia Internasional melalui UNESCO pada tanggal 29 April 1998 telah mengakui Akta Notaris sebagai akta bukti yang terkuat dan terpenuh.

Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

4. Akta Konsen Roya sendiri adalah salah satu akta otentik yang dibuat Notaris atas permintaan Bank sebagai pihak, yang berisi pernyataan pihak Bank bahwa Sertipikat Hak Tanggungan yang berada dalam kekuasaannya debitur telah hilang, dimana Sertipikat Hak Tanggungan itu merupakan syarat bagi debitur yang telah melunasi hutangnya untuk melakukan Roya²⁴.
5. Kedudukan adalah keadaan yang sebenarnya mengenai suatu hal tertentu atau menempatkan keberadaannya sebagai sesuatu yang menjadi titik acuan.²⁵
6. Sertifikat hak tanggungan menurut yang disebutkan pada pasal 14 ayat (1) Undang-undang hak tanggungan adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai bukti adanya hak tanggungan.

G. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori penelitian mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi

²⁴ Ignasia Novika Roseno, 2016, *Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Konsen Roya*, Thesis Universitas Airlangga, h. abstrak.

²⁵ <https://www.apaarti.com/kedudukan.html> (online) diakses pada tanggal 25 Juni 2020 pukul 14:45 WIB

bahan perbandingan atau bisa dikatakan sebagai pegangan teoritis.²⁶ Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori yang dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori, tesis sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui.²⁷

Fungsi teori sendiri adalah untuk menerangkan, meramalkan, memprediksi dan menemukan keterpautan fakta-fakta yang ada secara sistematis.²⁸ Teori memegang peranan penting dalam penelitian, yakni mengarahkan penelitian, merangkum pengetahuan dalam sistem tertentu dan meramalkan fakta.²⁹ Adapun teori dari penelitian ini sendiri menggunakan teori kepastian hukum dan teori kewenangan sebagai tujuan hukum itu sendiri.

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, 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 aturan yang bersifat umum itu individu dapat

²⁶ M. Solly Lubis, 1994, *filsafat Ilmu dan penelitian*, Mandar Maju, Bandung, h.80

²⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta h. 7.

²⁸ Onong Uchjana Effendy, 2004, *Ilmu Komunikasi Teori dan Praktek*, Bandung h. 224 .

²⁹ S. Nasution, 2002, *Penelitian Ilmiah*, Jakarta: Bumi Aksara, h. 9 .

mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.³⁰

Menurut Nurhasan Ismail bahwa penciptaan kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri.³¹

Persyaratan internal tersebut adalah sebagai berikut: Pertama, kejelasan konsep yang digunakan. Norma hukum berisi deskripsi mengenai perilaku tertentu yang kemudian disatukan ke dalam konsep tertentu pula. Kedua, kejelasan hirarki kewenangan dari lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan. Kejelasan hirarki ini penting karena menyangkut sah atau tidak dan mengikat atau tidaknya peraturan perundang-undangan yang dibuatnya. Kejelasan hirarki akan memberi arahan pembentuk hukum yang mempunyai kewenangan untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan tertentu. Ketiga, adanya konsistensi norma hukum perundang-undangan. Artinya ketentuan-ketentuan dari sejumlah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan satu subyek tertentu tidak saling bertentangan antara satu dengan yang lain.³²

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang

³⁰ Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya bakti, Bandung, h 23.

³¹ [https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/02/05/memahami-kepastian-dalam-hukum/#:~:text=Menurut%20Sudikno%20Mertokusumo%20\(2007%20%3A%20160.hukum%20tidak%20identik%20dengan%20keadilan](https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/02/05/memahami-kepastian-dalam-hukum/#:~:text=Menurut%20Sudikno%20Mertokusumo%20(2007%20%3A%20160.hukum%20tidak%20identik%20dengan%20keadilan). Diakses pada tanggal 26 Juni 2020 pukul 19.56 WIB.

³² Ibid.

berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.³³

2. Teori Kewenangan

Pengertian kewenangan dalam kamus umum bahasa Indonesia diartikan sama dengan wewenang, yaitu hak dan kekuasaan untuk melakukan sesuatu. Kewenangan tidak hanya diartikan sebagai hak untuk melakukan praktik kekuasaan, namun kewenangan juga diartikan yaitu: untuk menerapkan dan menegakkan hukum; ketaatan yang pasti; perintah; memutuskan; pengawasan; yurisdiksi; atau kekuasaan.³⁴ Pada umumnya, kewenangan diartikan sebagai kekuasaan, kekuasaan merupakan “kemampuan dari orang atau golongan untuk menguasai orang lain atau golongan lain berdasarkan kewibawaan, kewenangan kharisma atau kekuatan fisik.³⁵ Menurut Philipus M. Hadjon mengatakan bahwa: “setiap tindakan pemerintah disyaratkan harus bertumpu atas kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh melalui tiga sumber, yaitu atribusi, delegasi dan mandat. Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh undang-undang dasar, sedangkan kewenangan

³³ Ibid.

³⁴ Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajawali Pers, Jakarta, h.185.

³⁵ Ibid, h.185.

delegasi dan mandat adalah kewenangan yang berasal dari pelimpahan.³⁶

Wewenang terdiri atas sekurang-kurangnya tiga komponen yaitu pengaruh, dasar hukum, dan konformitas hukum. Komponen pengaruh ialah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum, komponen dasar hukum ialah bahwa wewenang itu harus ditunjuk dasar hukumnya, dan komponen konformitas hukum mengandung adanya standar hukum (semua jenis wewenang) serta standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).³⁷

Alasan penggunaan teori kepastian hukum dan teori kewenangan dalam penelitian ini disebabkan karena dalam hal ini pembuatan dari akta konsen roya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang merupakan bentuk hukum kebiasaan serta wewenang yang dilakukan oleh Notaris dalam prakteknya dilapangan sebagai proses mendapat kepastian hukum dari pejabat yang berwenang. Sebab dalam peraturan perundang-undangan Notaris, tidak ada aturan spesifik tentang pembuatan akta konsen roya dan juga secara garis besar juga tidak ada peraturan yang bertentangan mengenai pembuatan akta konsen roya tersebut.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan yang hendak disajikan adalah sebagai berikut:

³⁶ Philipus M. Hadjon, 1994, *fungsi Normatif Hukum Administrasi Dalam Mewujudkan Pemerintah Yang Bersih*, fakultas hukum unair, Surabaya, h.7.

³⁷ Philipus M. Hadjon, 1998, *Penataan Hukum Administrasi*, Fakultas Hukum unair, Surabaya, h.2.

BAB I : PENDAHULUAN

Berisi tentang pendahuluan yang mencakup latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian, kerangka konseptual dan kerangka teori, sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tentang tinjauan umum yang merupakan landasan teoritis yang terdiri dari Tinjauan Tentang Notaris, tinjauan umum dan ketentuan umum mengenai akta notaris, tinjauan umum dan ketentuan umum mengenai hak tanggungan, tinjauan umum tentang roya dan akta konsen roya, hak tanggungan dalam perspektif islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berisi penyajian hasil penelitian dan pembahasan hasil penelitian tentang Bagaimana kewenangan notaris dalam pembuatan akta konsen roya untuk penghapusan hak tanggungan yang berkaitan dengan konsepsi teori kewenangan, Apa saja tahapan dalam pembuatan Akta Konsen Roya sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang hilang, Bagaimana kedudukan hukum akta konsen roya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang di kota Semarang dalam konsepsi kepastian hukum.

BAB IV : PENUTUP

Berisi kesimpulan dari penelitian dan penulisan skripsi ini dari Bab I hingga Bab III dan disertai dengan saran-saran.