

**KEKUATAN AKTA *CONSENT ROYA* SEBAGAI PENGGANTI
SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN YANG HILANG DI KABUPATEN
DEMAK**

TESIS



Oleh :

MAGHFIROH AINI

NIM : 21302200115

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2024**

**KEKUATAN AKTA *CONSENT ROYA* SEBAGAI PENGGANTI
SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN YANG HILANG DI KABUPATEN
DEMAK**

TESIS

**Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan**



Oleh :

MAGHFIROH AINI

NIM : 21302200115

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2024**

**KEKUATAN AKTA *CONSENT ROYA* SEBAGAI PENGGANTI
SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN YANG HILANG DI KABUPATEN
DEMAK**

TESIS

Oleh :

MAGHFIROH AINI

NIM : 21302200115

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh :
Pembimbing I
Tanggal,


Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.
NIDK. 8954100020

Mengetahui,
Ketua Program Magister Ilmu Hukum



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H
NIDN. 0615087903

**KEKUATAN AKTA *CONSENT ROYA* SEBAGAI PENGGANTI
SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN YANG HILANG DI KABUPATEN
DEMAK**

TESIS

Oleh:

MAGHFIROH AINI

NIM : 21302200115

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 28 Februari 2024
Dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua


Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H.
NIDN: 0121117801

Anggota


Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn
NIDK: 8954100020

Anggota


Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.Kn.
NIDN: 0615087903

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Hukum




Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.
NIDN : 0615087903

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Maghfiroh Aini

NIM : 21302200115

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis berjudul “Kekuatan Akta *Consent Roya* Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang di Kabupaten Demak” adalah hasil penelitian/karya sendiri atau pada bagian-bagian yang telah dirujuk sumbernya.

Semarang, 04 Januari 2024

Yang Membuat Pernyataan



Maghfiroh Aini

NIM : 21302200115

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Maghfiroh Aini
NIM : 21302200115
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir / Tesis dengan judul “Kekuatan Akta *Consent Roya* Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilangdi Kabupaten Demak” dengan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lainnya untuk kepentingan akademisi selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik hak cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila di kemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiatisme dalam karya ilmiah ini maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 04 Januari 2024

Yang Membuat Pernyataan



Maghfiroh Aini

NIM : 21302200115

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah rabbil'alamin, Segala Puji dan Syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan berkat, nikmat dan karunia-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum ini, dengan Judul “Kekuatan Akta *Consent Roya* Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang di Kabupaten Demak” Penulisan Hukum ini dibuat untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi persyaratan guna menyelesaikan Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

Penulisan hukum ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi para pihak yang memerlukannya serta sebagai bahan untuk menambah wawasan di bidang hukum perdata Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, khususnya mengenai Kekuatan Akta *Consent Roya* Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan hukum ini, yaitu:

1. Prof. Dr. Gunarto S.H., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung

3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H. selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang
5. Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing yang telah mencurahkan pemikiran dan waktu sampai selesainya penyusunan Tesis ini.
6. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung yang telah banyak membantu penulis dalam memberikan ilmu yang tiada henti manfaatnya selama menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
7. Seluruh pihak yang membantu penulis dalam mendapatkan informasi untuk melengkapi penulisan hukum ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu kami sangat memohon adanya kritik dan saran yang bersifat membangun untuk penyempurnaannya dan semoga Allah SWT membalas budi baik dan amalan yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Yang Membuat Pernyataan

Maghfiroh Aini

NIM : 21302200115

ABSTRAK

Dalam hal proses pembuatan akta konsen roya hak tanggungan ini debitur menghadap ke notaris, oleh karena itu, akta konsen roya ini secara yuridis memerlukan bantuan Notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta otentik. Dalam praktik, ada kalanya sertifikat hak tanggungan tersebut hilang sebelum diroya 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 bisa juga terjadi ketika berada di tangan debitur setelah utangnya lunas, tetapi belum sempat untuk diroya. Tujuan dilakukannya penelitian adalah untuk mengetahui dan menganalisa pelaksanaan pembuatan akta *Consent Roya* sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang dan untuk menganalisis dan menelaah kedudukan dan kekuatan hukum terhadap akta *Consent Roya* sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang dalam proses roya hak tanggungan.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Yuridis Sosiologis*, Teknik pendekatan yuridis sosiologis dimanfaatkan untuk menganalisis dan memberikan jawaban tentang masalah hukum sesuai dengan target yang dituju.

Proses pendaftaran dan kelengkapan berkas terkait permohonan roya yang menggunakan akta konsen roya sama saja dengan pelayanan roya umumnya. Akta izin roya atau konsen roya hak tanggungan memiliki isi dan maksud yang sama hanya berbeda penyebutan berdasarkan kebiasaan masing-masing notaris. Hilangnya sertifikat hak tanggungan tersebut mengakibatkan peroyaan tidak dapat dilakukan. Sertifikat tanah yang masih dibebankan hak tanggunganpun tidak dapat dilakukan proses jual beli kembali ataupun perbuatan hukum lainnya apabila belum di roya. Maka dari itu untuk menggantikan SHT yang hilang tersebut, kantor BPN mensyaratkan untuk melampirkan Akta Konsen Roya dalam bentuk akta autentik notaris. Akta izin roya yang dibuat oleh notaris, kedudukannya hanya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang dalam proses roya bukan untuk eksekusi, sehingga kedudukannya tidak bisa disamakan dengan sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial karena tidak diatur dalam undang-undang atau aturan yang tegas. Akta izin roya tersebut merupakan suatu persyaratan guna melaksanakan tertib administrasi pertanahan. Dalam hal ini berarti bahwa kedudukan akta izin roya hak tanggungan yang dibuat oleh notaris merupakan suatu kebiasaan dalam praktik notaris.

Kata Kunci: Akta Konsen Roya; Sertifikat Hak Tanggungan; Notaris.

ABSTRACT

In the case of the process of making a deed of Consent Roya of mortgage rights, the debtor faces a notary, therefore, this deed of Consent Roya juridically requires the assistance of a Notary in his capacity as a public official who has the authority to make authentic deeds. In practice, there are times when the mortgage certificate is lost before it is roya due to negligence from the mortgage holder (creditor), theft, scattered, or damaged due to force majeure. The loss of the mortgage certificate is not only when it is in the hands of the mortgage holder (creditor) before the debtor's debt is paid off, but it can also occur when it is in the hands of the debtor after the debt is paid off, but has not had time to be roya. The purpose of the research is to find out and analyze the implementation of making a Consent Roya deed as a substitute for a lost mortgage certificate and to analyze and examine the legal position and strength of the Consent Roya deed as a substitute for a lost mortgage certificate in the process of roya mortgage rights.

The approach used in this research is Juridical Sociological, The juridical sociological approach technique is used to analyze and provide answers about legal issues in accordance with the intended target..

The registration process and the completeness of the files related to the roya application using the roya consents deed are the same as the general roya service. The deed of roya permission or roya consents of mortgage rights has the same content and purpose, only different mention based on the custom of each notary. The loss of the title deed means that the roya cannot be carried out. Land certificates that are still charged with mortgage rights cannot be resold or other legal actions if they have not been roya. Therefore, to replace the lost SHT, the BPN office requires to attach a Roya Consent Deed in the form of a notarial authentic deed. The roya permit deed made by a notary, its position is only as a substitute for a mortgage certificate that is lost in the roya process not for execution, so its position cannot be equated with a mortgage certificate that has executorial power because it is not regulated in law or strict rules. The roya license deed is a requirement to implement orderly land administration. In this case, it means that the position of the roya permit deed of mortgage rights made by a notary is a custom in notarial practice.

Keywords: *Roya Consent Deed; Certificate of Mortgage; Notary.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Kerangka Konseptual.....	10
F. Kerangka Teoritis.....	11
G. Metode Penelitian.....	20
H. Sistematika Penulisan.....	25
BAB II.....	27
TINJAUAN PUSTAKA.....	27
A. Tinjauan Tentang Notaris.....	27
1. Pengertian Notaris sebagai Pejabat Umum.....	27
2. Kewajiban dan Larangan Notaris.....	35

B. Tinjauan Tentang Akta.....	45
1. Pengertian Akta	45
2. Jenis- jenis Akta	48
3. Kekuatan pembuktian Akta Otentik	55
C. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Hak Atas Tanah....	57
1. Pengertian Hak Tanggungan	57
2. Dasar Hukum Hak Tanggungan	58
3. Ciri-ciri dan Prinsip Sifat Hak Tanggungan.....	59
4. Objek Hak Tanggungan.....	64
5. Subjek Hak Tanggungan	67
C. Tinjauan Umum tentang Roya Hak Tanggungan.....	70
E. Tinjauan Umum Jaminan Dalam Konsep Islam (<i>Kafalah</i>).....	71
1. Pengertian <i>Kafalah</i>	71
2. Landasan Hukum <i>Kafalah</i>	72
3. Rukun Dan Syarat <i>Kafalah</i>	74
4. Macam-macam <i>Kafalah</i>	75
5. Pelaksanaan <i>Kafalah</i>	76
BAB III	78
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	78
A. Pelaksanaan Pembuatan Akta <i>Consent Roya</i> Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang.....	78
B. Kedudukan Dan Kekuatan Hukum Terhadap Akta <i>Consent Roya</i> Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang Dalam Proses Roya Hak Tanggungan.	91
BAB IV	107
PENUTUP.....	107
A. Kesimpulan	107
B. Saran.....	108
DAFTAR PUSTAKA.....	109
Lampiran.....	114

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia adalah Negara yang berdasarkan atas hukum (rechtsstaat), tidak berdasarkan atas kekuasaan belaka (*machtsstaat*). Pernyataan tersebut secara tegas tertuang didalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”.¹ Maksud dari negara hukum yaitu negara yang menegakkan supremasi hukum untuk menegakkan kebenaran dan keadilan dan tidak ada kekuasaan yang tidak dipertanggung jawabkan. Sebagai negara hukum, pemerintah Indonesia memiliki suatu tugas penting yaitu untuk memberikan dan menjamin adanya kepastian hukum bagi setiap warga negaranya.²

Pejabat umum seorang notaris memiliki wewenang, sebagaimana Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, menyatakan “notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan

¹ Imam Mahdi, 2017, *Kebijakan Hukum Pidana (Penal Policy)*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal 5

² Alfian Christian, Konflik Norma Berkaitan Dengan Hak Ingkar Dalam jabatan Notaris Ditinjau Dari Undang-Undang Jabatan notaris Dan Kode Etik Notaris, *Nal Education And Development*, Vol. 8, No.1, 2020, hal. 89-98

untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal, membuat akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.”³

Lembaga perbankan adalah lembaga yang menjadi perantara antara pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak yang membutuhkan dana atau kekurangan dana (*lacks of funds*), tentu membutuhkan dana yang tidak sedikit dalam menjalankan kegiatan usaha atau operasionalnya. Fungsi untuk mencari dan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan memegang peranan penting terhadap pertumbuhan suatu bank, sebab volume dana yang berhasil dihimpun atau disimpan tentunya akan menentukan pula volume dana yang dapat dikembangkan oleh bank tersebut dalam bentuk penanaman dana yang menghasilkan misalnya dalam bentuk pemberian kredit.⁴

Perjanjian kredit merupakan suatu perjanjian yang lazim dilakukan dalam bidang hukum perbankan.⁵ Di dalam perjanjian kredit, terdapat dua pihak yang terlibat, yaitu bank selaku kreditur dan nasabah selaku debitur. Perjanjian kredit yang biasa dilakukan oleh lembaga perbankan, dalam

³ Putu Silkyamara Nandha Rossana dan Dewa Gede Pradnya Yustiawan, Kekuatan Yuridis Akta Konsen Roya Yang Dibuat Oleh Notaris Sebagai Syarat Pencoretan Hak Tanggungan, *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 6, No. 1, 2017, hal. 117-126

⁴ Hermansyah. 2014, *Perbankan Nasional Indonesia*. Cetakan ke-8. Jakarta: Kencana Prenada Media. Hal. 43.

⁵ Marsheila Audrey Nuralisha, Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Kredit Perbankan Apabila Debitur Wanprestasi, *Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, Vol 5 No 1, 2023, hal 277-290

bentuknya dapat dibuat di bawah tangan atau secara notariil (akta yang dibuat di hadapan notaris). Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok (perjanjian utama) yang harus dilaksanakan ketika kedua belah pihak, yaitu kreditur dan debitur telah sepakat untuk memberikan dan menggunakan fasilitas kredit. Pada perjanjian kredit, biasanya disertakan pula adanya jaminan kebendaan untuk menjamin pelunasan utang dari debitur. Jaminan kebendaan tersebut harus dibuatkan dalam suatu perjanjian jaminan yang memiliki hak kebendaan dan bersifat aksesoir (tambahan). Salah satu jaminan dengan hak kebendaan adalah Hak Tanggungan.

Diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan pada tanggal 9 April 1996, maka segala ketentuan mengenai *Creditverband* dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang diberlakukan berdasarkan Pasal 57 UUPA dinyatakan tidak berlaku lagi. Hal tersebut mengantarkan bangsa Indonesia ke era Hak Tanggungan yang bersifat nasional. Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu:

“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 berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”⁶

Terkait definisi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas

⁶ Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1 ayat (1):⁷

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat aktaakta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 2016 sebagaimana dijelaskan di atas mengenai pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila dikaitkan dengan Pasal 1868 KUHPerdara mengenai akta otentik ditinjau dari segi sifatnya bahwa yang dimaksud dengan akta otentik itu adalah harus memenuhi apa yang dipersyaratkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yang sifatnya kumulatif atau harus meliputi semuanya.

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.⁸ Notaris juga mempunyai wewenang untuk membantu pemerintah

⁷ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, tt, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta, hal 15

⁸ Dina Nurkharisma, Budi Santoso, Irma Cahyaningtyas, *Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Perjanjian Dibawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum*, *Notarius*, Vol 13 No. 2, 2020, Hal 749-763

dalam melayani masyarakat dalam menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum melalui akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapannya, mengingat akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan memiliki nilai yuridis yang esensial dalam setiap hubungan hukum bila terjadi sengketa dalam kehidupan masyarakat. 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 memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena memiliki tiga kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian material. 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 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 beswijskracht*) merupakan kepastian mengenai kebenaran materi suatu akta.⁹

⁹ Sjaifurrachman dan Habib Adji, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, hal. 116-118.

Hak tanggungan merupakan salah satu lembaga hak jaminan kebendaan, yang lahirnya dari perjanjian. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan undang-undang yang berlaku.¹⁰ Hak tanggungan sebagai suatu lembaga jaminan akan didaftarkan oleh bank melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kepada Badan Pertanahan Nasional dengan diterbitkannya terlebih dahulu Akta Pemberian Hak Tanggungan (PPAT) atas tanah yang menjadijaminan tersebut oleh Notaris. 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.¹¹

Istilah hak tanggungan dicantumkan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria bahwa hak tanggungan yang dapat dibebankan kepada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dalam Pasal 25, 33 dan 309 diatur dengan Undang-Undang. Namun dengan telah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah maka diketahui bahwa tanah, bangunan dan tanaman yang ada merupakan suatu jaminan dalam peminjaman kredit karena sifatnya dapat dipindahkan dan dimungkinkan adanya suatu jaminan (*security*) bagi pihak yang

¹⁰ M. Arba, Diman Ade Mulada, 2020, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 25

¹¹ C.S.T. Kansil dan Christine S.T Kansil. 1997, *Pokok-pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah Undang-undang No. 4 tahun 1996*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan. Hal. 32.

meminjamkan uang maka istilah jaminan tanah sebagai agunan adalah Hak Tanggungan.¹² Pemberian jaminan dengan Hak Tanggungan diberikan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut PPAT) yang didahului dan/atau dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit. Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda sebagai jaminan kredit.¹³

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 maka hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan.¹⁴

Proses pembuatan akta konsen roya hak tanggungan ini debitur menghadap ke notaris sehingga peran Notaris sangat diperlukan dalam proses roya hak tanggungan ini, karena debitur membutuhkan kepastian hukum serta alat bukti otentik atas perbuatannya.¹⁵ Oleh karena itu, akta konsen roya ini

¹² Rudi Indrajaya dan Ika Ikmasari, 2016, *Kedudukan Akta Izin Royo Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Jakarta: Visimedia Pustaka, hal. 29

¹³ Sitompul, Risma Wati. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, Vol. 4, No. 1, Januari 2022, Hal. 95–109

¹⁴ *Ibid* hal 38

¹⁵ Putu Silkyamara Nandha Rossana, Dewa Gede Pradnya Yustiawan, Kekuatan Yuridis Akta Konsen Royo Yang Dibuat Oleh Notaris Sebagai Syarat Pencoretan Hak Tanggungan, *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol 6 No 1, April 2021, Hal 117-127

secara yuridis memerlukan bantuan Notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta otentik. Terkait dengan hal tersebut diatas, dalam hal kajian penelitian ini adalah saat debitor akan melakukan proses roya terhadap hak tanggungan sebagaimana tertulis dalam sertifikat, sedangkan sertifikat Hak Tanggungan yang dipegang oleh kreditor dalam hal ini ternyata hilang. Untuk proses pencoretan sertifikat itu diperlukan suatu akta khusus yang dibuat oleh notaris guna membantu para pihak yang terkait untuk mewujudkan keinginannya. Akta tersebut adalah akta konsen roya.

Praktiknya, ada kalanya sertifikat hak tanggungan tersebut hilang sebelum diroya disebabkan kelalaian dari pemegang hak tanggungan (kreditor), pencurian, tercecer, maupun rusak akibat *force majeure*. Hilangnya sertifikat hak tanggungan tersebut tidak hanya ketika berada pada pemegang hak tanggungan (kreditor) sebelum utang debitor lunas, tetapi bisa juga terjadi ketika berada di tangan debitor setelah utangnya lunas, tetapi belum sempat untuk diroya.¹⁶

Dari latar belakang tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk Tesis dengan judul **“KEKUATAN AKTA CONSENT ROYA SEBAGAI PENGGANTI SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN YANG HILANG”**.

B. Rumusan Masalah

¹⁶ Graciela Georgina Afriani, Kedudukan Akta Izin Royo Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang Dalam Pemberian Kredit Bank, *Lex Privatum* Vol. VI, No. 9, Nov 2018, hal 158-169

1. Bagaimana pelaksanaan pembuatan akta *Consent Roya* sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang?
2. Bagaimana kedudukan dan kekuatan hukum terhadap akta *Consent Roya* sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang dalam proses roya hak tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisa pelaksanaan pembuatan akta *Consent Roya* sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang.
2. Untuk menganalisis dan menelaah kedudukan dan kekuatan hukum terhadap akta *Consent Roya* sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang dalam proses roya hak tanggungan.

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. Akta

Istilah akta berasal dari Belanda yaitu *Akte*. Pitlo mengartikan akta yaitu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipahami sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.¹⁷

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perkataan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuatan.¹⁸

2. Akta *Consent roya*

Akta otentik yang dibuat Notaris atas permintaan Bank sebagai pihak,¹⁹ yang berisi pernyataan pihak Bank bahwa *Sertifikat Hak Tanggungan* yang berada dalam kekuasaannya debitor telah hilang, dimana *Sertifikat Hak Tanggungan* itu merupakan syarat bagi debitor yang telah melunasi hutangnya untuk melakukan *Roya*.

3. Sertifikat

¹⁷ Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa*, (Jakarta : Internusa, 1986), hal. 52

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, 1979, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta : Liberty, hal.106.

¹⁹ Muktar, Amir Machmud, Tanggung Gugat Notaris Atas Kelalaian Dalam Membuat Akta Perjanjian Kredit Bank, *Jurnal Justice Aswaja*, Vol 1 No 1, Juni 2022, hal 66-77

Sertifikat adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk bukti tentang adanya suatu peristiwa tertentu.²⁰ Data yang dimuat dalam sertifikat adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik menurut pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.²¹

4. Hak Tanggungan

Pengertian hak tanggungan sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 UUHT, yaitu: 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 berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

F. Kerangka Teori

1. Teori Nilai Dasar Hukum

Sebagaimana diketahui bersama bahwa tiga (3) nilai-nilai dasar yang dikemukakan di atas dikemukakan oleh Gustav Radbruch,²² dimana orientasinya adalah untuk menciptakan harmonisasi pelaksanaan hukum.

²⁰ James Julianto Irawan, 2014, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Jakarta: Prenadamedia Group, hal. 197

²¹ Urip Santoso, 2014, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, hal. 260

²² Alexy, Robert, "Gustav Radbruch's Concept of Law", *Law's Ideal Dimension*, Vol. 26, No. 1946, 2021.

Sebagaimana yang menjadi tujuan hukum adalah untuk mengayomi manusia baik secara aktif maupun secara pasif.

Secara aktif dimaksudkan sebagai upaya untuk menciptakan suatu kondisi kemasyarakatan yang manusia dalam proses yang berlangsung secara wajar. Sedangkan yang dimaksud secara pasif adalah mengupayakan pencegahan atas upaya yang sewenang-wenang dan penyalahgunaan hak secara tidak adil.²³

Usaha mewujudkan pengayoman ini termasuk di dalamnya diantaranya adalah mewujudkan ketertiban dan keteraturan, mewujudkan kedamaian sejati, mewujudkan keadilan bagi seluruh masyarakat, mewujudkan kesejahteraan seluruh rakyat.

Nilai dasar yang pertama, tentang keadilan, keadilan merupakan salah satu tujuan dari hukum selain dari kepastian hukum itu sendiri dan juga kemanfaatan hukum. Sedangkan makna keadilan itu sendiri masih menjadi perdebatan. Namun keadilan itu terkait dengan pendistribusian yang merata antara hak dan kewajiban.

Demikian sentral dan dominan kedudukan dan peranan dari nilai keadilan bagi hukum, sehingga Gustav Radbruch menyatakan "*rechct ist wille zur gerechtigkeit*" (hukum adalah kehendak demi untuk keadilan).

Hukum adalah alat untuk menegakkan keadilan dan menciptakan kesejahteraan sosial. Tanpa keadilan sebagai tujuan ultimunya, hukum

²³ Geary, Roger. 2002, *Understanding Criminal Law*. London: Cavendish Publishing Limited, hal. 15

akan terperosok menjadi alat pembenar kesewenang-wenangan mayoritas atau pihak penguasa terhadap minoritas atau pihak yang dikuasai.

Itulah sebabnya maka fungsi utama dari hukum pada akhirnya menegakkan keadilan. Keadilan merupakan tujuan hukum yang paling penting, bahkan ada yang berpendapat, bahwa keadilan adalah tujuan hukum satu-satunya.

Hubungannya dengan hal tersebut, maka Plato (428-348 SM) pernah menyatakan, bahwa negara ideal apabila didasarkan atas keadilan, dan keadilan baginya adalah keseimbangan dan harmoni. Harmoni di sini artinya warga hidup sejalan dan serasi dengan tujuan negara, di mana masing-masing warga negara menjalani hidup secara baik sesuai dengan kodrat dan posisi sosialnya masing-masing.

Nilai dasar yang kedua, tentang kemanfaatan hukum. Penganut aliran utilitas menganggap bahwa tujuan hukum semata-mata untuk memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak-banyaknya warga masyarakat. Penanganannya didasarkan pada filsafat sosial, bahwa setiap warga masyarakat mencari kebahagiaan, dan hukum merupakan salah satu alatnya.

Salah seorang tokoh aliran utilitas yang paling radikal adalah Jeremy Bentham (1748-1832) yakni seorang filsuf, ekonom, yuris, dan reformer hukum, yang memiliki kemampuan untuk memformulasikan prinsip kegunaan atau kemanfaatan (utilitas) menjadi doktrin etika, yang dikenal sebagai “utilitarianism” atau madzhab utilitis.

Prinsip utility tersebut dikemukakan oleh Bentham dalam karya monumentalnya *“Introduction to the Principles of Morals and Legislation”* (1789). Bentham mendefinisikannya sebagai sifat segala benda tersebut cenderung menghasilkan kesenangan, kebaikan, atau kebahagiaan, atau untuk mencegah terjadinya kerusakan, penderitaan, atau kejahatan, serta ketidak bahagiaan pada pihak yang kepentingannya dipertimbangkan.

Aliran utilitas menganggap bahwa pada prinsipnya tujuan hukum itu hanyalah untuk menciptakan kemanfaatan atau kebahagiaan masyarakat. Aliran utilitas memasukkan ajaran moral praktis yang menurut penganutnya bertujuan untuk memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak mungkin warga masyarakat. Bentham berpendapat, bahwa negara dan hukum semata-mata ada hanya untuk manfaat sejati, yaitu kebahagiaan mayoritas rakyat.

Nilai dasar yang ketiga, tentang kepastian hukum. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidak pastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma. Disisi lain ada sebagian pemikir beranggapan, bahwa kepastian hukum

merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.

Secara etis, pandangan seperti ini lahir dari kekhawatiran yang dahulu kala pernah dilontarkan oleh Thomas Hobbes bahwa manusia adalah serigala bagi manusia lainnya (*homo hominilupus*). Manusia adalah makhluk yang beringas yang merupakan suatu ancaman. Untuk itu, hukum lahir sebagai suatu pedoman untuk menghindari jatuhnya korban.

Tiga asas tersebut masing-masing menjadi substansi hukum yang menjadi perspektif dari produk suatu keputusan hukum. Tidak jarang, orang yang mengutamakan satu perspektif akan berbeda pandangan dengan orang yang memegang prinsip lain. Misalnya antara asas kepastian hukum versus asas keadilan.

2. Teori Sistem Hukum

Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa efektif dan berhasil tidaknya penegakan hukum tergantung tiga unsur sistem hukum, yakni struktur hukum (*struktur of law*), substansi hukum (*substance of the law*) dan budaya hukum (*legal culture*). Struktur hukum menyangkut aparat penegak hukum, substansi hukum meliputi perangkat perundang-undangan dan budaya hukum merupakan hukum yang hidup (*living law*) yang dianut dalam suatu masyarakat.

1) Struktur Hukum (*Legal Structure*)

Dalam teori Lawrence M. Friedman hal ini disebut sebagai sistem Struktural yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan dengan baik. Struktur hukum berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 meliputi; a). Kepolisian, b). Kejaksaan, c). Pengadilan dan Badan Pelaksana Pidana (Lapas).²⁴ Seberapa bagus suatu peraturan perundang-undangan bila tidak didukung dengan aparat penegak hukum yang baik maka keadilan hanya angan-angan. Lemahnya mentalitas aparat penegak hukum mengakibatkan penegakkan hukum tidak berjalan sebagaimana mestinya.²⁵

Banyak faktor yang mempengaruhi lemahnya mentalitas aparat penegak hukum diantaranya lemahnya pemahaman agama, ekonomi, proses rekrutmen yang tidak transparan dan lain sebagainya. Sehingga dapat dipertegas bahwa faktor penegak hukum memainkan peran penting dalam memfungsikan hukum. Kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas penegak hukum rendah maka akan ada masalah. Demikian juga, apabila peraturannya buruk sedangkan kualitas penegak hukum baik, kemungkinan munculnya masalah masih terbuka.

Tentang struktur hukum Friedman menjelaskan:²⁶

“To begin with, the legal sytem has the structure of a legal system consist of elements of this kind: the number and size

²⁴ Lawrence M. Friedman, tt, *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosiasl*, Nusa Media, Bandung, hal 25

²⁵ *Ibid*

²⁶ Lawrence M. Friedman, *Sistem Hukum Perspektif Op Cit*, hal 5-6

of courts; their jurisdiction ...Strukture also means how the legislature is organized ...what procedures the police department follow, and so on. Strukture, in way, is a kind of cross section of the legal system...a kind of still photograph, with freezes the action.”

Struktur dari sistem hukum terdiri atas unsur berikut ini, jumlah dan ukuran pengadilan, yurisdiksinya (termasuk jenis kasus yang berwenang mereka periksa), dan tata cara naik banding dari pengadilan ke pengadilan lainnya. Struktur juga berarti bagaimana badan legislatif ditata, apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh presiden, prosedur apa yang diikuti oleh kepolisian dan sebagainya. Jadi struktur (legal struktur) terdiri dari lembaga hukum yang ada dimaksudkan untuk menjalankan perangkat hukum yang ada.

Struktur adalah pola yang menunjukkan tentang bagaimana hukum dijalankan menurut ketentuan-ketentuan formalnya. Struktur ini menunjukkan bagaimana pengadilan, pembuat hukum dan badan serta proses hukum itu berjalan dan dijalankan.²⁷

2) Substansi Hukum

Dalam teori Lawrence M. Friedman hal ini disebut sebagai sistem substansial yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan. Substansi juga berarti produk yang dihasilkan oleh orang yang berada dalam sistem hukum yang

²⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hal 24

mencakup keputusan yang mereka keluarkan, aturan baru yang mereka susun. Substansi juga mencakup hukum yang hidup (*living law*), bukan hanya aturan yang ada 3 dalam kitab undang-undang (*law books*). Sebagai negara yang masih menganut sistem *Civil Law System* atau sistem Eropa Kontinental (meski sebagian peraturan perundangundangan juga telah menganut *Common Law System* atau Anglo Saxon) dikatakan hukum adalah peraturan-peraturan yang tertulis sedangkan peraturan-peraturan yang tidak tertulis bukan dinyatakan hukum. Sistem ini mempengaruhi sistem hukum di Indonesia. Salah satu pengaruhnya adalah adanya asas Legalitas dalam KUHP.²⁸ Dalam Pasal 1 KUHP ditentukan “tidak ada suatu perbuatan pidana yang dapat di hukum jika tidak ada aturanyang mengaturnya”. Sehingga bisa atau tidaknya suatu perbuatan dikenakan sanksi hukum apabilaperbuatan tersebut telah mendapatkan pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan Substansi hukum menurut Friedman adalah:²⁹

“Another aspect of the legal system is its substance. By this is meant the actual rules, norm, and behavioral patterns of people inside the system ...the stress here is on living law, not just rules in lawbooks”.

Aspek lain dari sistem hukum adalah substansinya. Yang dimaksud dengan substansinya adalah aturan, norma, dan pola

²⁸ Sambas, Leonarda, 2016, *Teori-Teori Hukum Klasik dan Kontemporer*, Ghalia Indonesia. Jakarta, hal 05

²⁹ Lawrence M. Friedman, *Sistem Hukum Perspektif Op Cit*, hal 10

perilaku nyata manusia yang berada dalam system itu. Jadi substansi hukummenyangkut peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memiliki kekuatan yang mengikat danmenjadi pedoman bagi aparat penegak hukum.

3) Budaya Hukum

Kultur hukum menurut Lawrence M. Friedman³⁰ adalah sikap manusia terhadap hukumdan sistem hukum-kepercayaan, nilai, pemikiran, serta harapannya. Kultur hukum adalah suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari, ataudisalahgunakan. Budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat. Semakin tinggikesadaran hukum masyarakat maka akan tercipta budaya hukum yang baik dan dapat merubah polapikir masyarakat mengenai hukum selama ini. Secara sederhana, tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum.

Hubungan antara tiga unsur sistem hukum itu sendiri tak berdaya, seperti pekerjaan mekanik. Struktur diibaratkan seperti mesin, substansi adalah apa yang dikerjakan dan dihasilkan oleh mesin, sedangkan kultur hukum adalah apa saja atau siapa saja yang memutuskan untuk menghidupkan danmematikan mesin itu, serta memutuskan bagaimana mesin itu digunakan.

³⁰ Lawrence M. Friedman, *Sistem Hukum Perspektif Op Cit*, hal 26

Dikaitkan dengan sistem hukum di Indonesia, Teori Friedman tersebut dapat kita jadikan patokan dalam mengukur proses penegakan hukum di Indonesia. Polisi adalah bagian dari struktur bersama dengan organ jaksa, hakim, advokat, dan lembaga permasyarakatan. Interaksi antar komponen pengabdian hukum ini menentukan kokohnya struktur hukum.³¹ Walau demikian, tegaknya hukum tidak hanya ditentukan oleh kokohnya struktur, tetapi juga terkait dengan kultur hukum di dalam masyarakat. Namun demikian, hingga kini ketiga unsur sebagaimana yang dikatakan oleh Friedman belum dapat terlaksana dengan baik, khususnya dalam struktur hukum dan budaya hukum. Mengenai budaya hukum, Friedman berpendapat:

“The third component of legal system, of legal culture. By this we mean people’s attitudes toward law and legal system their belief ...in other word, is the climate of social thought and social force which determines how law is used, avoided, or abused”.

Kultur hukum menyangkut budaya hukum yang merupakan sikap manusia (termasuk budaya hukum aparat penegak hukumnya) terhadap hukum dan sistem hukum. Sebaik apapun penataan struktur hukum untuk menjalankan aturan hukum yang ditetapkan dan sebaik apapun kualitas substansi hukum yang dibuat tanpa didukung budaya hukum oleh orang-

³¹ *Ibid*

orang yang terlibat dalam sistem dan masyarakat maka penegakan hukum tidak akan berjalan secara efektif.

G. Metode Penelitian

Suatu penelitian memerlukan metode-metode tertentu. Metode yang akan diterapkan ini harus disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya.³² Penelitian harus menggunakan penggunaan dari metode-metode penelitian sehingga dalam kegiatan penelitian dapat mengarah kepada tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya.

Untuk meneliti Kekuatan Akta Konsen Royas Serta Kedudukan Akta Konsen Royas Sebagai Pengganti Hak Tanggungan Yang Hilang, penulis akan menggunakan metode-metode sebagai berikut: cara mencari, mencatat, merumuskan, dan menganalisis sampai menyusun laporan.³³

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian dengan metode yuridis sosiologis. Teknik pendekatan yuridis sosiologis dimanfaatkan untuk menganalisis dan memberikan jawaban tentang masalah hukum sesuai dengan target yang dituju.

Selanjutnya menurut Amiruddin dijelaskan bahwa “penelitian yuridis sosiologis adalah 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

³² Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Buku Obor, Jakarta, 2021, hal 1

³³ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2003, *Metode Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, hal. 1

gejala atau variabel sebagai alat pengumpul datanya terdiri dari studi dokumen, pengamatan (observasi), dan wawancara (*interview*)”.

Soerjono Soekanto mengatakan mengenai penelitian yuridis sosiologis, yaitu “suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata masyarakat atau lingkungan masyarakat dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta (*fact-finding*), yang kemudian menuju pada identifikasi (*problem-identification*) dan pada akhirnya menuju kepada penyelesaian masalah (*problem-solution*)”.³⁴

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah penelitian *deskriptif analisis*, karna hanya menggambarkan obyek yang menjadi permasalahan yang kemudian menganalisa dan akhirnya ditarik kesimpulan dari hasil penelitian tersebut. Dikatakan *deskriptif* karena dari penelitian ini diharapkan dapat memperoleh gambaran yang jelas, rinci, dan sistematis, sedangkan dikatakan analisis karena bahan yang diperoleh dari penelitian kepustakaan akan dianalisa untuk memecahkan terhadap permasalahan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.³⁵

3. Jenis Dan Sumber Data

³⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta,:Kencana Prenada, hal. 35.

³⁵ Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2013, *Dualisme Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal 34

Penelitian *Yuridis* sosiologis menggunakan jenis data primer dan sekunder sebagai data utama,³⁶ Data primer adalah jenis data yang diperoleh langsung oleh peneliti dengan melakukan pengumpulan informasi menggunakan kuesioner, survei, wawancara, atau observasi, data sekunder adalah data yang didapat tidak secara langsung dari obyek penelitian. Data sekunder yang dipakai penulis adalah sebagai berikut:

1) Bahan-bahan hukum primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, antara lain :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria;
- e) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah;
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

2) Bahan-bahan hukum sekunder

³⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal 21

a) Bahan hukum sekunder maksudnya adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer seperti buku-buku yang berkaitan dengan judul tesis, artikel, hasil penelitian, jurnal, laporan dan sebagainya yang diperoleh baik melalui media cetak maupun media elektronik, kasus-kasus hukum, serta simposium yang dilakukan pakar terkait dengan pembahasan tentang kekuatan hukum akta *Consent Roya* sebagai pengganti hak tanggungan yang hilang.

3) Bahan-bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan bermakna terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia hukum, kamus besar Bahasa Indonesia, direktori pengadilan, indeks kumulatif dan dokumen yang terkait.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan data yaitu dengan mengumpulkan informasi yang dibutuhkan dalam rangka mencapai tujuan penelitian. Dalam penelitian ini metode pengumpulan data, baik data primer maupun data sekunder dilakukan dengan cara :

a. Data Primer

Adapun data primer diperoleh dan dikumpulkan dengan menggunakan metode observasi (lapangan) dan wawancara langsung dengan narasumber atau responden.

b. Data Sekunder

Adapun data sekunder diperoleh dan dikumpulkan dengan menggunakan metode studi kepustakaan, yaitu dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku yang berkaitan dengan masalah yang sedang diteliti.

5. Analisis Data

Sesuai data yang diperoleh selama melakukan penelitian dengan jalan membaca buku-buku perpustakaan kemudian dianalisis. analisis yang digunakan dalam skripsi ini adalah *analisis* kualitatif,³⁷ yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data *diskriptif*, yaitu apa yang diperoleh dari penelitian kepustakaan, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh, dengan cara mengumpulkan bahan hukum primer, sekunder, dan tertier yang relevan dengan permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini, melakukan pemilahan terhadap bahan-bahan hukum relevan tersebut di atas agar sesuai dengan masing-masing permasalahan yang dibahas, mengolah dan menginterpretasikan data guna mendapatkan kesimpulan dari permasalahan, selanjutnya memaparkan kesimpulan, yang dalam hal ini adalah kesimpulan *kualitatif*, yaitu kesimpulan yang dituangkan dalam bentuk pernyataan dan tulisan.

H. Sistematika Penulisan

³⁷ Sugiyono, 2015, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D*. Bandung: Alfabeta. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D*. Alfabeta, Bandung, hal. 31–46

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.

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 *Sertifikat* 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 dan kekuatan Hukum terhadap 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.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris sebagai Pejabat Umum

Notaris berasal dari kata “nota literaria” yaitu tanda tulisan atau karakter yang dipergunakan untuk menuliskan atau menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan narasumber. Tanda atau karakter yang dimaksud merupakan tanda yang dipakai dalam penulisan cepat (*private notary*) yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk melayani kebutuhan masyarakat akan alat bukti otentik yang memberikan kepastian hubungan Hukum Perdata, jadi sepanjang alat bukti otentik tetap diperlukan eksistensinya di masyarakat.³⁸

Menurut Habib Adjie, notaris merupakan suatu jabatan publik yang mempunyai karakteristik yaitu sebagai jabatan. UUJN merupakan unifikasi di bidang pengaturan jabatan notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur jabatan

³⁸ G.HAL.S Lumban Tobing, 1999, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, Penerbit Erlangga, Jakarta, hal. 41

notaris di Indonesia sehingga segala hal yang berkaitan dengan jabatan notaris di Indonesia harus mengacu kepada UUJN. Jabatan notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara. Menempatkan notaris sebagai pejabat umum merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan, fungsi, dan kewenangan tertentu serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap³⁹

Pejabat umum yang dimaksudkan disini merupakan jabatan yang terkait dengan unsur pemerintah yang diemban oleh seseorang yang merupakan pegawai pemerintah. Tugas dan wewenang terkait jabatannya sebagai pejabat umum ini merupakan wewenang yang diberikan secara khusus oleh peraturan perundang-undangan untuk keperluan dan fungsi tertentu.⁴⁰

Notaris di dalam menjalankan tugas kewenangannya sebagai pejabat umum memiliki ciri utama, yaitu pada kedudukannya yang tidak memihak dan mandiri (independent), bahkan dengan tegas dikatakan “bukan sebagai salah satu pihak”. Notaris selaku pejabat umum di dalam menjalankan fungsinya memberikan pelayanan kepada masyarakat antara lain didalam pembuatan akta autentik bukan merupakan pihak yang berkepentingan. Pada hakekatnya notaris selaku pejabat umum hanyalah mengkonstatir atau merekam secara tertulis dan autentik dari perbuatan hukum pihak-pihak yang berkepentingan.

³⁹ Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Op.Cit*, hal. 28

⁴⁰ *Ibid*

Notaris tidak ada di dalamnya, yang melakukan perbuatan hukum itu adalah pihak-pihak yang berkepentingan serta yang terikat dalam dan oleh isi perjanjian. Oleh karena itu, akta notaris atau akta autentik tidak menjamin bahwa pihak-pihak “berkata benar” tetapi yang dijamin oleh akta autentik adalah pihak-pihak “berkata benar” seperti yang termuat di dalam akta perjanjian mereka.⁴¹

Ateng Syafrudin menyajikan pengertian wewenang bahwa :

Ada perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang. Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu “*onderdeel*” (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Didalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah, tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan⁴²

Pengertian kewenangan notaris dikonstruksikan sebagai kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang kepada notaris untuk membuat akta autentik maupun kekuasaan lainnya. Unsur-unsur yang

⁴¹ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Op.Cit*, hal. 65.

⁴² Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Op.Cit*, hal. 47-48

terkandung dalam konsep kewenangan notaris meliputi: adanya kekuasaan, ditentukan oleh undang-undang dan adanya objek.⁴³

Notaris sebagai Pejabat Umum mempunyai kewenangan dalam pembuatan akta, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) dan dalam pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas UU No. 30 Tahun 2004 UUJN, yang menyatakan bahwa:

- 1) 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 tanggal 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.
- 2) Notaris berwenang pula :
 - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

⁴³ *Ibid* hal. 49

- c. membuat copy dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. melakukan pengesahan kecocokan fotocopi dengan surat aslinya;
 - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. membuat akta risalah lelang.
- 3) selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan merupakan kekuasaan yang diserahkan kepada notaris, yang diatur dalam peraturan perundang-undangan lain, selain yang diatur dalam undang-undang jabatan Notaris. Kewenangan lainnya, meliputi kewenangan untuk:⁴⁴

- 1) Pembuatan akta pendirian Koperasi. Yang diatur dalam Undang-undang Nomor 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian. Selain itu
- 2) mensertifikasi transaksi yang dilakukan secara elektronik (cyber notary)

⁴⁴ *Ibid* hal. 53

- 3) membuat akta ikrar wakaf. Diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 42 tentang pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf.
- 4) hipotek pesawat terbang.⁴⁵

Kewenangan notaris yang diatur dalam Pasal 15 UUJN-P tersebut dapat dibedakan menjadi beberapa kewenangan. Sebagaimana diketahui bahwa kewenangan notaris merupakan kewenangan atribusi, maka kewenangan tersebut diatur secara tegas oleh peraturan perundang-undangan. Kewenangan-kewenangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan ini yang menjadi dasar dalam melaksanakan tugas dan jabatan notaris. Kewenangan tersebut apabila disimpulkan maka menjadi beberapa kewenangan yaitu :⁴⁶

- 1) Kewenangan Umum Notaris

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUJN-P menentukan bahwa kewenangan notaris adalah membuat akta secara umum. Namun dengan pembatasan, yaitu :

- a. Tidak dikecualikan terhadap pejabat lain yang ditetapkan undang-undang.
- b. Perbuatan, perjanjian maupun ketetapan yang terkait dengan pembuatan akta harus berdasarkan pada hukum dan kehendak para pihak.

⁴⁵ *Ibid* hal. 54.

⁴⁶ Habib Adjie I, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Op.Cit.*,hal 78.

c. Terkait subjek hukum yang berkepentingan dalam akta harus berdasarkan kehendak para pihak.

2) Kewenangan Khusus Notaris

Terkait dengan wewenang notaris dalam membuat akta terkait tindakan hukum tertentu. Hal ini berdasarkan pada Pasal 15 ayat (2) UUJN-P seperti yang telah disebutkan sebelumnya.

3) Kewenangan Notaris Yang Akan Ditentukan Kemudian.

Merupakan kewenangan lain yang akan ditentukan kemudian berdasarkan peraturan perundang-undangan dengan pembatasannya. Hal ini berdasarkan Pasal 15 ayat (3) UUJN-P yang menegaskan mengenai wewenang lain (selain ayat (1) dan (2)) yang akan ditentukan kemudian berdasarkan peraturan perundang-undangan.⁴⁷

Dalam kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) dan Kitab Undang-undang Hukum Dagang (KUHD) telah menentukan ada beberapa perbuatan hukum yang wajib dibuat dengan Akta Notaris, dengan ancaman batal jika hal tersebut tidak dilakukan dengan Akta Notaris, antara lain:

- 1) Berbagai izin kawin, baik dari orang tua atau kakek/nenek (Pasal 71)
- 2) Pencabutan pencegahan perkawinan (Pasal 70)

⁴⁷ *Ibid.*

- 3) Berbagai perjanjian kawin berikut perubahannya (Pasal 147, 148)
- 4) Kuasa melangsungkan perkawinan (Pasal 79)
- 5) Hibah berhubungan dengan perkawinan dan penerimaannya (Pasal 176, 177)
- 6) Pembagian harta perkawinan setelah adanya putusan pengadilan tentang pemisahan harta (Pasal 191)
- 7) Pemulihan kembali harta campur yang telah dipisah (Pasal 196)
- 8) Syarat-syarat untuk mengadakan perjanjian pisah meja dan ranjang (Pasal 237)
- 9) Pengakuan anak luar kawin (Pasal 281)
- 10) Pengangkatan Wali (Pasal 355)
- 11) Berbagai macam/jenis surat wasiat, termasuk/di antaranya penyimpanan wasiat umum, wasiat pendirian yayasan, wasiat pemisahan dan pembagian harta peninggalan, fideicomis, pengangkatan pelaksana wasiat dan pengurus harta peninggalan dan pencabutannya (Bab 13 tentang surat wasiat)
- 12) Berbagai akta pemisahan dan pembagian harta peninggalan/warisan (Bab 7 tentang pemisahan harta peninggalan)
- 13) Berbagai hibahan (Bab 10 tentang hibah)

14) Proses non pembayaran/ akseptasi (Pasal 132 dan 143 KUHD)⁴⁸

2. Kewajiban dan Larangan Notaris

a. Kewajiban Notaris

Kewajiban Notaris merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh Notaris, yang jika tidak dilakukan atau dilanggar, maka atas pelanggarannya tersebut akan dikenakan sanksi terhadap Notaris. Pada dasarnya Notaris adalah pejabat yang harus memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan bukti otentik. Namun dalam keadaan tertentu, Notaris dapat menolak untuk memberikan pelayanan dengan alasan-alasan tertentu. (Pasal 16 ayat (1) huruf d, UU No. 30 Tahun 2004). Dalam penjelasan pasal ini, ditegaskan bahwa dimaksud dengan “alasan untuk menolaknya” adalah alasan yang mengakibatkan Notaris tidak berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan Notaris sendiri atau dengan suami/istrinya, salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan, atau hal lain yang tidak dibolehkan oleh undang-undang.⁴⁹

Kewajiban Notaris sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas

⁴⁸ Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Op.Cit*, hal. 13

⁴⁹ Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam, Op.cit*, hal. 87.

Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris,
bahwa :

- 1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:
 - a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
 - b. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
 - c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
 - d. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
 - e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
 - f. merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
 - g. menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat

jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;

- h. membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya suratberharga;
- i. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- j. mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
- n. menerima magang calon Notaris.

- 2) Kewajiban menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan Akta in originali.
- 3) Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
 - b. Akta penawaran pembayaran tunai;
 - c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
 - d. Akta kuasa;
 - e. Akta keterangan kepemilikan; dan
 - f. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- 4) Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap Akta tertulis kata-kata "BERLAKU SEBAGAI SATU DAN SATU BERLAKU UNTUK SEMUA".
- 5) Akta in originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
- 6) Bentuk dan ukuran cap atau stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
- 7) Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar Akta

tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

8) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikecualikan terhadap pembacaan kepala Akta, komparasi, penjelasan pokok Akta secara singkat dan jelas, serta penutup Akta.

9) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

10) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tidak berlaku untuk pembuatan Akta wasiat.

11) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pemberhentian sementara;
- c. pemberhentian dengan hormat; atau
- d. pemberhentian dengan tidak hormat.

12) Selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat

menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

13) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis.”

Di dalam praktiknya sendiri, ditemukan alasan-alasan lain sehingga Notaris menolak untuk memberikan jasanya, antara lain :⁵⁰

1. Apabila Notaris sakit sehingga tidak dapat memberikan jasanya, jadi berhalangan secara fisik.
2. Apabila Notaris tidak ada di tempat karena sedang dalam masa cuti.
3. Apabila Notaris karena kesibukan pekerjaannya tidak dapat melayani orang lain.
4. Apabila surat-surat yang diperlukan untuk membuat suatu akta tidak diserahkan kepada Notaris.
5. Apabila penghadap atau saksi yang diajukan oleh penghadap tidak dikenal oleh Notaris atau tidak dapat diperkenalkan kepadanya.
6. Apabila yang berkepentingan tidak mau membayar biaya bea materai yang diwajibkan.
7. Apabila karena pemberian jasa tersebut, Notaris melanggar sumpahnya atau melakukan perbuatan melanggar hukum.

⁵⁰ *Ibid.*

8. Apabila pihak-pihak menghendaki bahwa Notaris membuat akta dalam bahasa yang tidak dikuasai oleh Notaris yang bersangkutan, atau apabila orang-orang yang menghadap berbicara dengan bahasa yang tidak jelas, sehingga Notaris tidak mengerti apa yang sebenarnya dikehendaki oleh mereka.

Dengan demikian, jika memang Notaris ingin menolak untuk memberikan jasanya kepada pihak yang membutuhkannya, maka penolakan tersebut harus merupakan penolakan dalam arti hukum, dalam artian ada alasan atau argumentasi hukum yang jelas dan tegas sehingga pihak yang bersangkutan dapat memahaminya.⁵¹

Menurut ketentuan Pasal 16 ayat (7) UUJN No.30 Tahun 2004, pembacaan akta tidak wajib dilakukan jika dikehendaki oleh penghadap agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan/atau memahami isi akta tersebut, dengan ketentuan hal tersebut dicantumkan pada akhir akta. Sebaliknya, jika penghadap tidak berkehendak seperti itu, maka Notaris wajib untuk membacakannya, yang kemudian ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi dan Notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 44 ayat (1) UUJN No. 30 Tahun 2004⁵² dan apabila Pasal 44 UUJN No. 30 Tahun 2004 ini dilanggar oleh Notaris, maka akan dikenakan sanksi sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 84 UUJN No. 30 Tahun 2004.⁵³

⁵¹ *Ibid.*

⁵² *Ibid*

⁵³ *Ibid.*

Ketentuan Pasal 16 ayat (7) dan Pasal 44 ayat (1) UUJN No. 30 Tahun 2004, sebagaimana tersebut diatas diubah dengan UUJN No. 2 Tahun 2014, sehingga berbunyi sebagai berikut :

Pasal 16 ayat (7) :

Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar Akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

Pasal 44 ayat (1) :

Segera setelah Akta dibacakan, Akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya.

Adapun ketentuan Pasal 84 UUJN No. 30 Tahun 2004 yang mengatur ketentuan sanksi telah dihapus, yang kemudian diatur dalam Pasal 16 ayat (11) UUJN No. 2 Tahun 2014, yaitu : Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pemberhentian sementara;
- c. pemberhentian dengan hormat; atau
- d. pemberhentian dengan tidak hormat.

Ketentuan pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN No. 30 Tahun 2004, jika tidak dilaksanakan oleh Notaris dalam arti Notaris tidak mau menerima magang, maka kepada Notaris yang bersangkutan tidak dikenai sanksi apapun. Namun demikian meskipun tanpa sanksi, perlu diingat oleh semua Notaris bahwa sebelum menjalankan tugas jabatannya sebagai Notaris, yang bersangkutan pasti pernah melakukan magang sehingga alangkah baiknya jika Notaris yang bersangkutan mau menerima magang sebagai bentuk tanggung jawab moral terhadap kelangsungan dunia Notaris di Indonesia.⁵⁴

Dalam penjelasan Pasal 16 ayat (1) huruf n UUJN No. 2 Tahun 2014, bahwa penerimaan magang calon Notaris berarti mempersiapkan calon Notaris agar mampu menjadi Notaris yang profesional.

Selain kewajiban untuk melakukan hal-hal yang telah diatur dalam UU, Notaris masih memiliki suatu kewajiban lain. Hal ini berhubungan dengan sumpah/janji Notaris yang berisi bahwa Notaris akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan Notaris. Secara umum, Notaris wajib merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pembuatan akta Notaris, kecuali diperintahkan oleh undang-undang bahwa Notaris tidak wajib merahasiakan dan memberikan keterangan yang diperlukan yang berkaitan dengan akta tersebut. Dengan demikian, hanya undang-undang saja yang dapat memerintahkan Notaris untuk membuka rahasia

⁵⁴ *Ibid.*

isi akta dan keterangan/ Pernyataan yang diketahui oleh Notaris yang berkaitan dengan pembuatan akta yang dimaksud.⁵⁵

Hal ini dikenal dengan “kewajiban ingkar” Notaris. Instrumen untuk ingkar bagi Notaris ditegaskan sebagai salah satu kewajiban Notaris yang disebut dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN No. 30 Tahun 2004, sehingga kewajiban ingkar untuk Notaris melekat pada tugas jabatan Notaris. Kewajiban ingkar ini mutlak harus dilakukan dan dijalankan oleh Notaris, kecuali ada undang-undang yang memerintahkan untuk menggugurkan kewajiban ingkar tersebut. Kewajiban untuk ingkar ini dapat dilakukan dengan batasan sepanjang Notaris diperiksa oleh instansi mana saja yang berupaya untuk meminta pernyataan atau keterangan dari Notaris yang berkaitan dengan akta yang telah atau pernah dibuat oleh atau di hadapan Notaris yang bersangkutan.⁵⁶

Ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN No. 30 Tahun 2004 diubah dengan Pasal 16 ayat (1) huruf f UUJN No. 2 Tahun 2014, bahwa: merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.

⁵⁵ *Ibid*, hal. 89

⁵⁶ *Ibid*

Kewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan Akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dengan akta tersebut.⁵⁷

Dalam praktiknya, jika ternyata Notaris sebagai saksi atau tersangka, tergugat, ataupun dalam pemeriksaan oleh Majelis Pengawas Notaris membuka rahasia dan memberikan keterangan/ pernyataan yang seharusnya wajib dirahasiakan, sedangkan undang-undang tidak memerintahkannya, maka atas pengaduan pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut Notaris yang bersangkutan. Dalam hal ini, dapat dikenakan Pasal 322 ayat (1) dan (2) KUHP, yaitu membongkar rahasia, yang padahal sebenarnya Notaris wajib menyimpannya. Bahkan sehubungan dengan perkara perdata, yaitu apabila Notaris berada dalam kedudukannya sebagai saksi, maka Notaris dapat meminta untuk dibebaskan dari kewajibannya untuk memberikan kesaksian, karena jabatannya menurut undang-undang diwajibkan untuk merahasiakannya.⁵⁸

B. Tinjauan Tentang Akta

1. Pengertian Akta

⁵⁷ Penjelasan atas UU Republik Indonesia No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

⁵⁸ *Ibid*, hal. 90

Akta adalah surat tanda bukti kebenaran sesuatu yang ditanda tangani oleh yang berkepentingan merupakan tanda bukti yang berupa tulisan.⁵⁹

Secara etimologi menurut S. J. Fachema Andreae, kata “akta” berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti “*geschrift*” atau surat.⁶⁰ Menurut R. Subekti dan R. Tjitro Sudibo, Akta berasal dari kata “*acta*” yang merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*”, yang berasal dari bahasa latin yang berarti perbuatan-perbuatan.⁶¹

Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁶²

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”

⁵⁹ Mulyoto, 2012, *Perjanjian Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus Dikuasai*, Cakrawala Media, Yogyakarta, hal. 1.

⁶⁰ Suharjo, 1995, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, Varia Peradilan Tahun XI Nomor 123 hal.128

⁶¹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1980, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal.9

⁶² Sudikno Mertokusumo, 1981, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal.110

Akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) resmi yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh notaris atau pejabat pemerintah yang berwenang.⁶³

Surat tanda bukti merupakan tulisan yang menyatakan kebenaran suatu peristiwa atau perbuatan hukum. Isi akta berupa pernyataan resmi artinya bahwa apa yang tertulis dalam akta itu merupakan pernyataan yang sah dari pejabat atau para pihak. Dibuat menurut peraturan yang berlaku artinya bahwa akta yang dibuat di muka pejabat atau dibuat oleh para pihak, didasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁶⁴

Akta juga dapat diartikan sebagai alat bukti tertulis yang diberi tanda tangan serta memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu perikatan, atau menjadi dasar dari suatu hak dengan ketentuan bahwa sejak semula akta ini sengaja dibuat untuk pembuktian⁶⁵

Mengenai harus adanya penandatanganan tulisan itu. Syarat penandatanganan akta tersebut dilihat dari Pasal 1874 KUHPerdara :

- a) Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*).
- b) Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai atau untuk digunakan sebagai perbuatan hukum tertentu yaitu berupa tulisan yang ditunjukkan kepada pembuktian tertentu. KUHPerdara dan

⁶³ Salim HS, 2015, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.6.

⁶⁴ *ibid*

⁶⁵ Achmad Ali dan Wiwie Heryani, 2012, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Kencana, Jakarta, hal. 91.

Pasal 1 Ordonansi No. 29 Tahun 1867 yang memuat ketentuan-ketentuan tentang pembuktian dari tulisan-tulisan dibawah tangan yang dibuat oleh orang-orang Indonesia atau yang dipersamakan dengan mereka.

Keberadaan suatu akta berfungsi secara formil (*formalitatibus causa*) untuk sempurnanya suatu perbuatan hukum dan sebagai alat bukti (*probationis causa*).⁶⁶ Adanya akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum tertentu.

Menurut ketentuan pasal 1867: “ *pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan outentik atau dengan tulisan di bawah tangan*”

Dari ketentuan pasal diatas akta dibagi menjadi dua, akta outentik dan akta di bawah tangan.

2. Jenis- jenis Akta

a) Akta outentik

Akta otentik adalah perjanjian, kontrak, akta yang dibuat dan ditandatangani dihadapan pejabat yang berwenang kemudian bentuknya ditentukan undang-undang, hal ini mendefenisikan adanya akta outentik diatur oleh undang-undang.

Secara konseptual, pengertian akta autentik tercantum dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan tercantum dalam kamus,

⁶⁶ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Op.Cit*, hal.126-127.

baik kamus hukum maupun kamus bahasa Indonesia. Pengertian akta autentik disajikan berikut ini.

Dalam KUHPerdara pasal 1868 Yang berbunyi :

“Suatu akta autentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”.⁶⁷

menghadap pejabat yang berwenang dan menentukan isi akta tersebut

Pengertian Akta dalam Pasal 1 angka 7 UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, bahwa akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Dalam Pasal 165 HIR dan 285 Rbg, akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu. Pejabat yang dimaksudkan antara lain ialah Notaris, Panitera, Jurusita, Pegawai Pencatat Sipil, Hakim dan sebagainya.

⁶⁷ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hal. 566

Dalam Pasal 101 ayat (a) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta otentik adalah surat yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum, yang menurut peraturan perundang-undangan berwenang membuat surat itu dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.

Dalam *Black Law Dictionary*, akta autentik adalah sebuah akta notaris yang dibuat dengan formalitas yang telah ditentukan, dihadapan notaris, walikota, panitera, atau pejabat yang memenuhi syarat untuk itu dan bertindak ditempat dimana akta itu dibuat.⁶⁸

Dalam kamus besar bahasa Indonesia akta autentik merupakan “Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berwenang membuat akta didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang”⁶⁹

Menurut C.A.Kraan, akta otentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:⁷⁰

- 1) Suatu tulisan dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.

⁶⁸ Salim, *Op.Cit*, hal. 19

⁶⁹ *Ibid*, hal. 20

⁷⁰ Herlien Soerojo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.148

- 2) Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
 - 3) Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi; ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya).
 - 4) Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.
 - 5) Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.
- b) Akta Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan adalah surat atau tulisan yang dibuat oleh para pihak tanpa adanya campur tangan pejabat umum dan peraturan perundang-undangan tidak mengharuskannya

Akta dibawah tangan ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut,

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak

tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.⁷¹

Dalam Pasal 101 ayat (b) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta dibawah tangan adalah surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.

Dalam Pasal 1874 KUHPerdara, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.

Adapun Akta dibawah tangan dapat dibagi Menjadi tiga jenis sebagai berikut:

- 1) Akta dibawah tangan ketika para pihak menandatangani perjanjian/kontrak tersebut sama sekali tidak melibatkan pejabat umum. Perjanjian tersebut hanya mengikat para pihak dalam perjanjian tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga.⁷²
- 2) akta dibawah tangan yang belum ditandatangani, diberikan pada Notaris dan dihadapan Notaris ditandatangani oleh

⁷¹ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Op.Cit*, hal.125

⁷² Yuniman Rijan & Ira Koesoemawati, *Op.Cit*, hal. 16

para pihak yang bersangkutan, setelah isi akta dijelaskan oleh Notaris kepada mereka. Pada legalisasi, tanda tangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi.

- 3) akta dibawah tangan yang didaftarkan untuk memberikan tanggal yang pasti. Akta yang sudah ditandatangani diberikan kepada Notaris untuk didaftarkan dan diberi tanggal yang pasti, (*waarmerking*). Pada *waarmerken* tidak menjelaskan mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatangan memahami isi akta. Hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan.

Dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a dan b Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris, istilah yang digunakan untuk akta dibawah tangan yang dilegalisasi adalah akta dibawah tangan yang disahkan, sementara itu, istilah akta dibawah tangan yang didaftar (*warmerken*) adalah dibukukan.

Perbedaan antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah sebagai berikut:

- 1) Akta Otentik – Pasal 1868 KUHPerdara
 - a. Akta otentik dibuat dalam bentuk sesuai dengan yang ditentukan oleh Undang-Undang. Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti (perhatikan Pasal 1

Peraturan Jabatan Notaris yang mengatakan “menjamin kepastian tanggalnya dan seterusnya).

- b. Harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang
- c. *Grosse* dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim. Terutama mengenai waktu, tanggal pembuatan, isi perjanjian, penandatanganan, tempat pembuatan dan dasar hukumnya.
- d. Kemungkinan akan hilangnya akta otentik sangat kecil

2) Akta di Bawah Tangan

- a. Akta di bawah tangan tidak terikat bentuk formal, melainkan bebas.
- b. Dapat dibuat bebas oleh setiap subjek hukum yang berkepentingan.
- c. Tanggal dari akta yang dibuat di bawah tangan tidak selalu pasti.

- d. Akta yang dibuat di bawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial.
- e. Kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar.
- f. Apabila penandatanganan di akui oleh pihak yang menandatangani akta atau tidak disangkal

kebenarannya, akta tersebut sama halnya seperti akta otentik.

Selanjutnya persamaan antara akta bawah tangan dan akta autentik adalah memiliki dua fungsi sebagai akta yaitu;

- 1) fungsi formil (*formalitas causa*)⁷³, Formalitas Causa artinya akta berfungsi untuk lengkapnya atau sempurna suatu perbuatan hukum, jadi bukan sahnyanya perbuatan hukum, dalam konteks ini akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum.
- 2) fungsi alat bukti (*probationis causa*)⁷⁴, Probationis causa berarti akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti, karena sejak awal akta tersebut dibuat dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari. Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta ini tidak membuat sahnyanya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.

3. Kekuatan pembuktian Akta Otentik

Akta Otentik merupakan akta yang kekuatan pembuktian yang sempurna, karena akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang. Ada tiga kekuatan pembuktian akta autentik yaitu:

- 1) Kekuatan pembuktian lahir

⁷³ Sudikno Mertokusumo, *Loc. Cit*

⁷⁴ *Ibid*

Kemampuan lahiriah akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1875 KUH Perdata, kemampuan ini tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan, karena akta dibawah tangan baru berlaku sah apabila semua pihak yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangan itu. Sedangkan apabila suatu akta kelihatan sebagai akta yang dari bentuk, syarat, kata-katanya sesuai dengan aturan hukum yang berasal dari seorang pejabat umum (Notaris) maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta autentik. Kemampuan lahiriah akta notaris ditentukan dalam pasal 38, 42, dan 43 UUJN.

2) Kekuatan pembuktian formal

Dalam arti formal, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar, dan juga yang dilakukan oleh notaris sebagai pejabat umum didalam menjalankan jabatannya. Dalam arti formal terjamin:

- a. Kebenaran tanggal akta itu
- b. Kebenaran yang terdapat dalam akta itu
- c. Kebenaran identitas dari orang-orang yang hadir
- d. Kebenaran tempat di mana akta dibuat.

3) Kekuatan pembuktian materiil

Isi dari akta dianggap sebagai yang benar terhadap setiap orang. Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam Pasal 1870, Pasal 1871, dan Pasal 1875 KUH Perdata. Isi keterangan yang termuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar diantara para pihak serta para penerima hak mereka.

C. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Tanggungan

Pada 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 berikut 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 lainnya”.

Dalam penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan dikatakan bahwa Hak Tanggungan adalah Hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cedera janji, kreditor pemegang hak tanggungan

berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.⁷⁵

Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:⁷⁶

- 1) Memberikan kedudukan yang utama atau mendahului kepada pemegangnya;
- 2) Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun objek itu berada
- 3) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikuti pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan
- 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Dasar hukum pelaksanaan Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

- 1) UUPA Pasal 25, 33, 39 mengenai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan sebagai objek Hak Tanggungan dan Pasal 51.

⁷⁵ Arba, *Op.Cit*, hal. 207-208.

⁷⁶ *Ibid*

- 2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah
- 3) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan.
- 5) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin pelunasan Kredit-kredit Tertentu.
- 6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.

3. Ciri-ciri dan Prinsip Sifat Hak Tanggungan

Hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak, mempunyai ciri-ciri pokok sebagai berikut :⁷⁷

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (kreditor tertentu atau *droit de preference*), hal ini

⁷⁷ Undang-Undang Hak Tanggungan, Penjelasan Umum Angka 3

ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1); Apabila debitor cidera janji (wanprestasi),

Dalam hal ini pemegang Hak Tanggungan pertama sebagai kreditur memperoleh hak didahulukan dari kreditur lainnya untuk memperoleh pembayaran piutangnya dari hasil penjualan (pencairan) objek jaminan kredit yang diikat dengan Hak Tanggungan tersebut. Maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dengan hak mendahului dari kreditur yang lain.

Yang dimaksud dengan “kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain” pada Pasal 1 ayat 1, dapat dijumpai dalam Penjelasan Umum angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu :

“Bahwa jika debitor cidera janji, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual tanah yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum, menurut ketentuan peraturan perundangundangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain.”⁷⁸

Kedudukan kreditur yang mempunyai hak didahulukan dari kreditur lain (kreditur preferen) akan sangat menguntungkan kepada pihak yang bersangkutan dalam memperoleh pembayaran

⁷⁸ Ibid., Penjelasan Umum Angka 4.

kembali (pelunasan) pinjaman uang yang diberikannya kepada debitur yang ingkar janji (wanprestasi).

- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan di tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*).

Dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan bahwa Hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek itu berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Meskipun objek dari Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi, jika debitur cidera janji.

- c. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.

Asas spesialitas diaplikasikan dengan cara pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan asas publisitas diterapkan pada saat pendaftaran pemberian hak tanggungan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.⁷⁹

⁷⁹ Undang-Undang Hak Tanggungan, ps. 13 Ayat (1).

d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Keistimewaan lain dari hak tanggungan yaitu bahwa hak tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah yang mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Apabila debitor wanprestasi tidak perlu ditempuh cara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya. Bagi kreditor pemegang hak tanggungan disediakan cara-cara khusus, sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Menurut Arie S. Hutagalung, dengan ciri-ciri tersebut diatas, maka diharapkan perbankan yang mempunyai pangsa kredit yang paling besar dapat terlindungi dalam menyalurkan dana kepada masyarakat dan secara tidak langsung dapat menciptakan iklim yang kondusif dan lebih sehat dalam pertumbuhan dan perkembangan perekonomian.⁸⁰

Berdasarkan pada ciri-ciri tersebut, maka dalam Hak Tanggungan terdapat beberapa prinsip pokok serta sifat Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut:⁸¹

- 1) Kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak diutamakan /mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya

⁸⁰ Arie. S. Hutagalung, 2002, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan ekonomi, Suatu Kumpulan Karangan*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok , h . 255.

⁸¹ Arba, *Op.Cit*, hal. 210-211.

- 2) Hak Tanggungan tetap membebani objek Hak Tanggungan ditangan siapapun benda tersebut berada
- 3) Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, yang berarti bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objeknya dan setiap bagian dari padanya. Penyimpangan terhadap asas-asas ini hanya dapat dilakukan apabila hal tersebut diperjanjikan secara tegas.
- 4) Hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*. Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin pelunasan hutang debitor kepada kreditor, oleh karena itu hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* pada suatu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang sebagai perjanjian pokok. Kelahiran, eksistensi, peralihan, eksekusi, berakhir dan hapusnya hak tanggungan dengan sendirinya ditentukan oleh peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin pelunasannya. Tanpa ada suatu piutang tertentu yang secara tegas dijamin pelunasannya, maka menurut hukum tidak akan ada hak tanggungan.⁸²
- 5) Pemegang Hak Tanggungan tetap berhak untuk mengambil pelunasan piutangnya atau segala hal yang diperolehnya menurut UUHT walaupun debitor pailit.

⁸² Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal.423

6) Kemudahan dan kepastian dalam eksekusi, jika debitur cedera janji tanpa melalui gugatan perdata lewat Pengadilan. Kreditor disediakan cara-cara khusus yang diatur dalam pasal 20 yaitu menggunakan hak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut Pasal 6 atau ditempuh cara yang dikenal “*Parate executie*” berdasarkan Pasal 224 RIB dan RRBgw.

7) Kepastian tanggal kelahiran Hak Tanggungan.

4. Objek Hak Tanggungan

Di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam penjelasan umum angka 5 dan penjelasan Pasal 4 ayat (1) obyek hak tanggungan harus memenuhi 4 syarat, yaitu:

- 1) Dapat dinilai dengan uang; karena yang dijamin berupa uang.
- 2) Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas
- 3) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cedera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual di muka umum
- 4) Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Dengan adanya persyaratan tersebut, maka yang merupakan Objek Hak Tanggungan adalah sebagai berikut⁸³:

⁸³ Arba, *Op.Cit*, hal. 212-214

1) Menurut ketentuan Pasal 4 ayat (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;

2) Menurut ketentuan Pasal 4 ayat (2) adalah:

Hak pakai atas tanah negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Hak pakai yang dimaksudkan adalah hak pakai yang diberikan kepada perseorangan dan badan-badan hukum selama jangka waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usaha.

3) Menurut ketentuan Pasal 4 ayat (4) objek-objek Hak tanggungan juga membuka kemungkinan membebani tanah berikut atau tidak berikut bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Sebagaimana dimaklumi hukum tanah nasional kita didasarkan pada hukum adat yang dalam hubungannya dengan bangunan dan tanaman menggunakan asas pemisahan horizontal, menurut asas tersebut bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian tanah yang bersangkutan. Maka perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan/atau tanaman yang ada di atasnya.

Dalam praktik tampak bahwa seringkali perbuatan hukum mengenai tanah dengan mengikutsertakan bangunan atau tanaman yang ada di atasnya. Praktik tersebut kenyataannya dibenarkan oleh hukum dan yurisprudensi. Dengan syarat, bahwa bangunan dan tanaman yang bersangkutan merupakan satu kesatuan dengan tanahnya (bangunan permanen dan tanamannya tanaman keras) dengan maksud mengikutsertakan bangunan dan/atau tanaman tersebut dinyatakan secara tegas oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Praktik tersebut dikukuhkan oleh UU Hak Tanggungan dalam Pasal 4 ayat (4), tanpa mengganti asas pemisahan horizontal dengan asas perlekatan atau asas *accessie*. Pengikutan bangunan dan atau tanaman tersebut tetap tidak terjadi dengan sendirinya, melainkan harus secara tegas dinyatakan oleh para pihak dalam akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

4) Objek Hak Tanggungan adalah Hak atas tanah yang ditunjuk oleh Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang rumah susun (Pasal 27), yaitu :

- 1) Rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara lain.
- 2) Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan bangunannya berdiri di atas tanah hak-hak yang disebut di atas.

Hak Pakai yang diberikan kepada instansi-instansi pemerintah, pemerintah daerah, badan-badan keagamaan dan sosial serta perwakilan negara asing tidak dapat dijadikan objek Hak Tanggungan, peruntukannya tertentu dan menurut sifatnya tidak dapat dipindah tangankan dan termasuk hak yang didaftar, maka hak jaminan yang dapat dibebankan adalah fidusia (Undang-undang Rumah Susun Pasal 12 dan 13).

5. Subjek Hak Tanggungan

Dalam perjanjian pemberian hak jaminan atas tanah dengan hak tanggungan, ada dua subjek Hak Tanggungan yaitu :

1) Pemberi Hak Tanggungan

Yang dimaksud dengan pemberi hak tanggungan adalah pemilik persil yang dengan sepakatnya dibebani dengan hak tanggungan sampai sejumlah uang tertentu untuk menjamin suatu perikatan/hutang.⁸⁴

Dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan sebagaimana

⁸⁴ J. Satrio, *op.cit.*, hal.245.

dimaksud di atas harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.

Penyebutan “orang perseroangan” atau “badan hukum” adalah berlebihan, karena dalam pemberian hak tanggungan objek yang dijaminakan pada pokoknya adalah tanah, dan menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang bisa mempunyai hak atas tanah adalah baik orang perserorangan maupun badan hukum -*vide* Pasal 21, Pasal 30, Pasal 36, dan Pasal 45 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Untuk masing-masing hak atas tanah, sudah tentu pemberi hak tanggungan sebagai pemilik hak atas tanah harus memenuhi syarat pemilikan tanahnya, seperti ditentukan sendiri-sendiri dalam undang-undang.⁸⁵

Dalam praktiknya, sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah banyak Kantor Pertanahan yang ragu-ragu atau menolak pendaftaran hipotik jika kreditor merupakan orang perorangan. Hal ini rupanya diantisipasi oleh pembentuk Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sehingga kini

⁸⁵ Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 56

orang perorangan dimungkinkan secara tegas sebagai penerima hak tanggungan. Walaupun demikian sejauh mungkin harus dicegah adanya praktik renternir, yang menyalah gunakan peraturan hak tanggungan ini.⁸⁶

2) Pemegang Hak Tanggungan

Selain pihak yang memberi hak tanggungan, maka sudah barang tentu ada pihak yang menerima hak tanggungan tersebut yang lazim disebut pemegang hak tanggungan. Menurut Pasal 9 UUHT, pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dengan demikian yang dapat menjadi pemegang hak tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberi uang, baik orang perseorangan warga negara Indonesia maupun orang asing.⁸⁷

Dalam Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan bahwa yang dapat bertindak sebagai pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai kreditor. Menentukan siapa yang bisa menjadi pemegang hak tanggungan tidak sesulit menentukan siapa yang bisa bertindak

⁸⁶ HAL. M. Ridhwan Indra, 1997, *Mengenal Undang-Undang Hak Tanggungan*, Cv Trisula, Jakarta, hal. 22.

⁸⁷ Sutan Remy Sjahdeini, 1996, *Hak Tanggungan Asas-Asas KetentuanKetentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, hal.56. 68 Ibid, hal.58

sebagai pemberi hak tanggungan. Karena seorang pemegang hak tanggungan tidak berkaitan dengan pemilikan tanah dan pada dasarnya bukan orang yang bermaksud untuk memiliki objek hak tanggungan bahkan memperjanjikan. Bahwa objek hak tanggungan akan menjadi milik pemegang hak tanggungan, kalau debitor wanprestasi adalah batal demi hukum sesuai Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

D. Tinjauan Umum Tentang Roya Hak Tanggungan

Menurut Pasal 22 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUHT, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (1) UUHT itu, oleh Pasal 22 ayat (4) UUHT ditentukan harus diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas.

Dalam prakteknya Royo Hak Tanggungan wajib dilaksanakan apabila debitur telah melunasi hutangnya pada kreditur (bank). Permohonan Pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu setelah lunas, atau pernyataan tertulis dari Kreditur bahwa Hak Tanggungan telah dihapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

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.

E. Tinjauan Umum Jaminan Dalam Konsep Islam (*Kafalah*)

1. Pengertian *Kafalah*

Al-kafalah merupakan jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga yang memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung. Dalam pengertian lain *kafalah* juga berarti mengalihkan tanggung jawab seseorang yang dijamin dengan berpegang pada tanggung jawab orang lain sebagai penjamin.⁸⁸

Al-kafalah menurut bahasa berarti *al-Dhaman* (jaminan), *hamalah* (beban), dan *za'amah* (tanggungan). Menurut Sayyid Sabiq yang dimaksud dengan *al-kafalah* adalah proses penggabungan tanggungan *kafil* menjadi beban *ashil* dalam tuntutan dengan benda (materi) yang sama baik utang barang maupun pekerjaan. Menurut Iman Taqiyyudin yang dimaksud dengan *kafalah* adalah mengumpulkan satu beban dengan beban lain. Menurut Hasbi Ash Shidiqi *al-kafalah* ialah menggabungkan *dzimah* kepada *dzimah* lain dalam penagihan.⁸⁹

Menurut syariah, *kafalah* adalah suatu tindak penggabungan tanggungan orang yang menanggung dengan tanggungan penanggung utama terkait tuntutan yang berhubungan

⁸⁸ Dimyauudin Djuwaini, 2008, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta:Pustaka Pelajar, hal.247

⁸⁹ Hendi Suhendi, 2002, *Fiqh Muamalah*, Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, hal. 189

dengan jiwa, hutang, barang, atau pekerjaan. Kafalah terlaksana dengan adanya penanggung, penanggung utama, pihak yang ditanggung haknya, dan tanggungan. Penanggung atau disebut kafil adalah orang yang berkomitmen untuk melaksanakan tanggungan⁹⁰

Dalam KUHPerdara Pasal 1820 dinyatakan bahwa “penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingannya si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutangmanakala orang ini sendiri tidak memenuhinya”. Jaminan perorangan atau penanggungan diatur dalam Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 KUHPerdara, sedangkan jaminan yang bersifat kebendaan, antara lain diatur dalam ketentuan yang berlaku mengenai Hak Tanggungan, Hipotik, Jaminan Fidusia dan Gadai.⁹¹

2. Landasan Hukum Kafalah

Dasar Hukum *Kafalah* bersumber dari *Alquran*, *al-Sunnah* dan kesepakatan para ulama, antara lain sebagai berikut:⁹²

1) Alquran:

Kafalah diisyaratkan oleh Allah SWT. pada Al-Qur'an Surat Yusuf ayat 72; “Penyeru itu berseru, Kami kehilangan piala raja dan barang siapa yang dapat mengembalikannya akan

⁹⁰ Sayyid Sabiq, 2009, *Fiqh Sunah 5*, Jakarta: Cakrawala Publising, hal. 386

⁹¹ Faturrahman Djamil, 2013, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, Cet.2, hal. 221.

⁹² *Ibid*, hal. 222

memperoleh makanan (seberat) beban unta dan aku menjamin terhadapnya” dan juga hadis Nabi saw; “Pinjaman hendaklah dikembalikan dan yang menjamin hendaklah membayar” (H.R. Abu Dawud).

2) Al-Sunnah:

Rasulullah SAW bersabda: “utang itu harus ditunaikan dan orang yang menanggung itu harus membayarnya. (HR. Abu Daud dan Tirmidzi dan disahihkan oleh Ibnu Hibban).

3) Ijma' Ulama:

Para ulama madzhab membolehkan akad *kafalah* ini. Orang-orang Islam generasi awal mempraktikkan hal ini, bahkan sampai saat ini, tanpa ada sanggahan dari seorang ulama pun. Kebolehan akad *kafalah* dalam Islam juga didasarkan pada kebutuhan manusia dan sekaligus untuk menegaskan adanya *kemudharatan* bagi orang-orang yang berutang dan hal itu dapat dibantu oleh pihak lain.

3. Rukun Dan Syarat *Kafalah*

Adapun rukun *kafalah* adalah sebagai berikut :

- a. Pihak penjamin/penanggung (*kafil*), harus baligh (dewasa) dan berakal sehat, dan berhak penuh melakukan tindakan hukum dalam urusan hartanya dan rela (*ridha*) dengan tanggungan *kafalah* tersebut.

- b. Pihak yang berhutang (*makful'anhu/'ashil*) harus sanggup menyerahkan tanggungannya (piutang) kepada penjamin, dan dikenal oleh penjamin.
- c. Pihak yang berpiutang (*makful lahu*) harus diketahui identitasnya dapat dari pada waktu akad atau memberikaan kuasa dan berakal sehat.
- d. Objek jaminan (*Makful bih*) harus merupakan tanggungan pihak/orang yang berutang (*ashil*) baik berupa uang, benda, maupun pekerjaan, bisa dilaksanakan oleh penjamin, harus merupakan piutang mengikat (*lazim*) yang tidak mungkin dihapus kecuali setelah dibayar atau dibebaskan, harus jelas nilai, jumlah dan spesifikasinya, tidak bertentangan dengan syariaah (diharamkan).⁹³

4. **Macam-macam Kafalah**

Terdapat beberapa kafalah menurut para ulama,⁹⁴ antara lain sebagai berikut :

- a. *Kafalah bin mal* adalah jaminan pembayaran barang atau pelunasan utang. Bentuk kafalah ini merupakan sarana yang paling luas bagi bank untuk memberikan jaminan kepada para nasabahnya dengan imbalan fee tertentu.
- b. *Kafalah bin nafs*, adalah jaminan diri dari di penjamin.
Dalam hal ini bank dapat bertindak sebagai *juridical*

⁹³ Wahbah al-Zuhaili, 1996, *Al-Fiqh al-islam wa adillatuh*, Damaskus, dar al-Fikr, hal.140-147.

⁹⁴ Sayyid Sabiq, 1973, *Fiqh al-Sunnah*, Dar al-Fikr, Libanon, jilid III, hal. 258

personality, yang dapat memberikan jaminan untuk tujuan tertentu.

c. *Kafalah bit taslim*, adalah jaminan yang diberikan untuk menjamin pengembalian barang sewaan pada saat masa sewanya berakhir. Jenis pemberian jaminan ini dapat dilaksanakan oleh bank untuk keperluan nasabahnya dalam bentuk kerja sama dengan perusahaan atau *leasing company*. Jaminan pembayaran bagi bank dapat berupa deposito/tabungan dan pihak bank diperbolehkan memungut uang jasa (*fee*) kepada nasabah tersebut.

d. *Kafalah al munjazah*, adalah jaminan yang tidak dibatasi oleh kurun waktu tertentu dan untuk tujuan/kepentingan tertentu. Dalam dunia perbankan kafalah model ini dikenal dengan bentuk *performance bond* atau jaminan prestasi.

e. *Kafalah al muallaqah*, adalah bentuk kafalah ini merupakan penyederhanaan dari *kafalah al munjazah*, di mana jaminan dibatasi oleh kurun waktu tertentu dan tujuan tertentu pula.

5. Pelaksanaan *Kafalah*

Al kafalah dapat dilaksanakan dengan tiga bentuk, yaitu (a) *munjaz (tanjiz)*, (b) *mu'allaq (ta'liq)*, dan (c) *mu'aqqat (tauqit)*. *Mujaz (tanjis)* ialah tanggungan yang ditunaikan seketika, seperti seorang berkata “saya tanggung si fulan dan saya jamin si Fulan

sekarang”, apabila akad penanggungan terjadi, maka penanggungan itu mengikuti akad hutang, apakah harus dibayar seketika itu , ditangguhkan atau dicicil, kecuali disyaratkan pada penanggungan.

Mu'allaq (ta'liq) adalah menjamin sesuatu dengan dikaitkan pada sesuatu, seperti seorang berkata “jika kamu menghutangkan kepada anakku, maka aku yang akan membayarnya” atau jika kamu ditagih pada A, maka aku yang akan membayarnya” seperti firman Allah yang Artinya :

Artinya: “Dan barang siapa yang dapat mengembalikan piala raja, akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan aku menjamin terhadapnya.” (QS. Yusuf: 72).

Mu'qqat (tauqit) adalah tanggungan yang harus dibayar dengan dikaitkan pada suatu waktu, seperti ucapan seseorang “bila ditagih pada bulan ramadhan, maka aku menanggung pembayaran utangmu,” apabila akad telah berlangsung maka madmun lah boleh menagih kepada kafil (orang yang menanggung beban) atau kepada *madmun 'anhu* atau *makful 'anhu* (yang berhutang).



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pembuatan Akta *Consent Roya* Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang

Perjanjian dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sifatnya sebagai aksesori dari perjanjian pokok akan hapus apabila perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit hapus. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah Pasal 18 ayat (1) memberikan alasan-alasan mengenai hapusnya hak tanggungan. Hapusnya hak atas tanah yang

dibebani hak tanggungan. Alasan terakhir hapusnya hak tanggungan yang disebabkan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak lain dan tidak bukan adalah sebagai akibat tidak terpenuhinya syarat obyektif sahnya perjanjian, khususnya yang berhubungan dengan kewajiban adanya obyek tertentu, yang salah satunya meliputi keberadaan dari bidang tanah tertentu yang dijamin.⁹⁵

Setiap pemberian hak tanggungan harus memperhatikan dengan cermat hal-hal yang menyebabkan dapat hapusnya hak atas tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan tersebut. Oleh karena, setiap hal yang menyebabkan hapusnya hak atas tanah tersebut demi hukum juga akan menghapuskan hak tanggungan yang dibebankan di atasnya, meskipun bidang tanah dimana hak atas tanahnya tersebut hapus masih tetap ada, dan selanjutnya telah diberikan pula hak atas tanah yang baru atau yang sama jenisnya.⁹⁶

Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 122-124 diatur bahwa pendaftaran hapusnya hak tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya utang yang dijamin dilakukan berdasarkan pernyataan dari kreditur bahwa utang yang dijamin dengan hak tanggungan sudah dibayar lunas, yang dituangkan dalam akta otentik atau dalam surat pernyataan di bawah tangan, atau tanda bukti pembayaran

⁹⁵ Wirawan, Kajian Tertib Administrasi Pertanahan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten Setelah Berlakunya Perdais Yogyakarta, *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 6 (2) 2019: hal. 161 – 171

⁹⁶ Saragih, & Niken, Implementasi Permen ATR/BPN RI No. 6 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(4), 2022, hal. 2063-2073

pelunasan utang yang dikeluarkan oleh orang yang berwenang menerima pembayaran tersebut, atau kutipan risalah lelang objek hak tanggungan disertai dengan pernyataan dari kreditur bahwa pihaknya melepaskan hak tanggungan untuk jumlah yang melebihi hasil lelang yang dituangkan dalam surat pernyataan di bawah tangan.

Hapusnya hak tanggungan mengharuskan dilakukannya roya terhadap hak tanggungan. Royo Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 22. Royo adalah pencoretan hak tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya. Royo dilakukan apabila utang yang dijamin dalam perjanjian pokoknya telah lunas.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 1 angka 1 dan Pasal 15 telah memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta otentik. Namun pembuatan akta juga harus memperhatikan kewenangan notaris mengenai akta yang dibuat, kepentingan siapa akta itu dibuat, tempat akta itu dibuat, dan waktu akta itu dibuat. Dengan demikian, tiap akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang notaris dalam kedudukannya tersebut dengan memperhatikan kewenangannya telah memenuhi unsur dari akta otentik sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1868 KUHPerduta. Unsur-unsur otentiknya akta di atas bersifat kumulatif, artinya

harus terpenuhi kesemuanya. Apabila salah satu unsur diatas tidak terpenuhi, akta yang bersangkutan tidak memiliki sifat otentik.

Apabila suatu akta tidak memenuhi salah satu unsur, walaupun akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan notaris, tetap tidak memiliki sifat otentik. Sebagai contoh, seorang notaris dengan tempat kedudukan di Aceh menerima pembuatan akta di Medan. Hal ini menyimpang dari kewenangan notaris mengenai tempat pembuatan akta, dimana notaris dilarang menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya. Oleh karenanya, akta tersebut hanya dianggap sebagai akta dibawah tangan, bukan akta otentik, walaupun nyatanya dibuat dihadapan seorang notaris yang merupakan pejabat umum.

Akta konsen roya identik dengan akta pernyataan dan kuasa untuk roya yang berisikan tentang suatu pernyataan dari pihak kreditur yang berisikan keterangan bahwa sertifikat hak tanggungan tersebut telah hilang. Keterangan tersebut berisi bahwa utang debitur telah dibayar lunas, dan pihak kreditur menyetujui serta telah memberikan kuasa untuk melaksanakan penghapusan hak tanggungan.⁹⁷

Akta konsen roya dilihat dari segi normatif, secara spesifik tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan atau aturan manapun.⁹⁸ Akta konsen roya yaitu akta Notaris, memiliki kedudukan sebagai pengganti dari sertifikat hak tanggungan yang telah hilang, dan berfungsi sebagai syarat dari pendaftaran roya atau pencoretan hak tanggungan. Akta konsen roya dalam

⁹⁷ David Setiawan, dkk, "Kedudukan Hukum Akta Pernyataan Dan Kuasa Untuk Roya (Konsen Roya) Dalam Proses Lelang", *Lambung Mangkurat Law, Journal* Vol 3 Issue 2, September 2018, hal. 270-271.

⁹⁸ Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari, 2016, *Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang*, Visimedia, Jakarta, hal 3.

sebuah praktek pendaftaran tanah, memiliki kedudukan sebagai sebuah syarat dari pendaftaran hak atas tanah yang menggantikan sertifikat hak tanggungan yang hilang. Berdasarkan UUJN dan Kode Etik Notaris, Notaris dalam menyusun suatu akta konsen roya, bertanggung jawab secara hukum perdata dan hukum administrasi jika akta konsen roya yang dibuat Notaris tersebut berisikan unsur adanya perbuatan melanggar hukum. Oleh karena itu, akta tersebut akan kehilangan keautentikan sehingga berubah menjadi akta di bawah tangan sesuai dengan isi ketentuan dalam Pasal 41 UUJN.⁹⁹

Berdasarkan wawancara dengan Shukron Niam S.H., M.Kn. yang merupakan PPAT di Kabupaten Demak, menyatakan bahwa:

“Peran notaris dalam membuat kata konsen roya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan hilang maka sertifikat yang dijamin tidak bisa dilakukan proses roya/penghapusan hutang pada kantor pertanahan sehingga dibutuhkan akta konsen roya yang dibuat oleh notaris, meskipun APHT merupakan akta PPAT yang menjadi dasar dalam pembuatan sertifikat hak tanggungan, namun akta konsen roya tetap menjadi kewenangan notaris. Selama tidak ditugaskan kepada pejabat umum lain, seorang notaris berwenang membuat autentik serta merupakan kewenangannya.”

“Apabila sertifikat ini hilang, proses roya tidak dapat dilakukan, untuk melengkapi per-syaratannya tersebut, maka notaris dapat membantu dengan membuat surat keterangan kehilangan yang berbentuk akta notaris yang biasa disebut akta konsen roya. Akta ini dibuat atas kehendak dari penghadap, untuk digunakan sebagai salah satu syarat pen-coretan hak tanggungan oleh badan pertanahan nasional.”¹⁰⁰

Pada prakteknya, akta konsen roya dibuat dengan akta notariil.

Walaupun APHT yang merupakan "dasar" dari pembuatan *sertifikat* hak tanggungan merupakan akta PPAT, akta konsen roya tetap merupakan

⁹⁹ Arindi Ayudia Darmayanti, 2016, *Kekuatan Mengikat Akta Konsen Royo yang Dibuat oleh Notaris*, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Udayana, Denpasar, hal. 3.

¹⁰⁰ Wawancara Dengan Shukron Niam S.H., M.Kn. Yang merupakan PPAT di Kabupaten Demak pada tanggal 18 Desember 2023

kewenangan notaris, bukan PPAT. Sebagian orang mungkin merasa bahwa apabila *sertifikat* hak tanggungan hilang, seharusnya PPAT yang sebelumnya telah membuat APHT yang bersangkutanlah yang berwenang untuk membuat akta konsen roya, karena dia lah yang telah membuat APHT-nya, bukan notaris.

Tahapan dan Proses Pendaftaran Hak Tanggungan. Hak tanggungan ditentukan melalui pemenuhan tata cara pembebanannya yang meliputi dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan. Tahapan pertama dalam proses pendaftaran hak tanggungan yaitu adanya perjanjian kredit, kemudian pendaftaran pada kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pemberian hak tanggungan baru mengikat pihak debitor dan kreditor secara sah apabila telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 10 ayat (2) yaitu “Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Proses pendaftaran hak tanggungan dapat dilihat pada gambar berikut ini:

Gambar 1. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Non Elektronik

1. Debitur harus menyerahkan kepada Bank sertifikat hak atas tanah yang akan dibebani hak tanggungan.
2. Debitur menyerahkan kepada Bank, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan

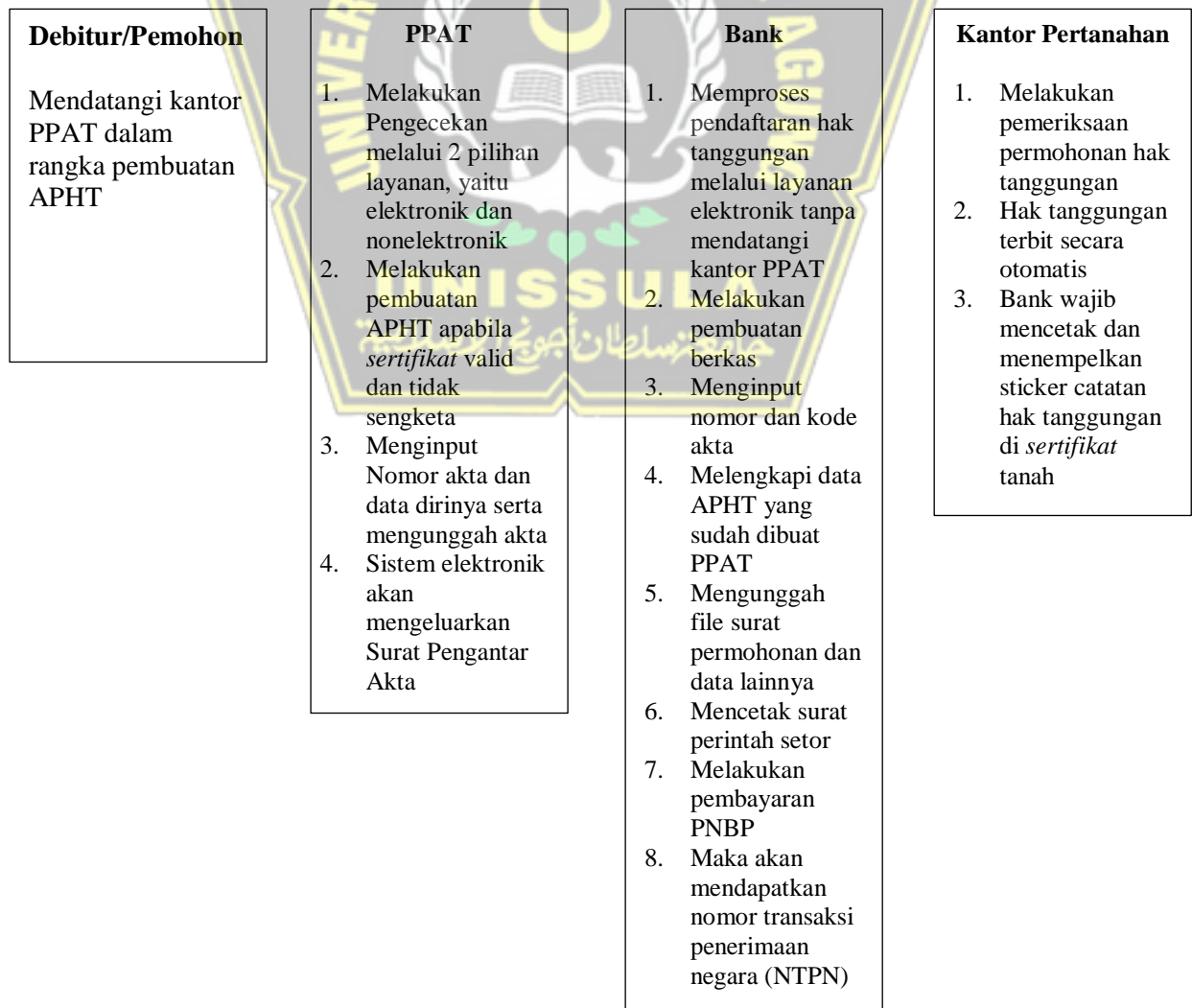
1. Pihak Bank dan Debitur Mendatangi PPAT untuk membuat APHT
2. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila sertifikat proses balik nama maupun berada di luar wilayah hukum dari PPAT
3. APHT tersebut selanjutnya didaftarkan pada kantor pertanahan Kabupaten/Kota selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan.

PPAT menyerahkan kepada kantor pertanahan berkas yang diperlukan terdiri dari:

- a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan.
- b. Surat pendaftaran permohonan hak tanggungan dari penerima hak tanggungan
- c. Fotokopi surat bukti identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan
- d. Sertifikat asli hak atas tanah atau ak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan.
- e. Lembar kedua akta pemberian hak tanggungan
- f. Salinan atas pemberian hak tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertifikat hak tanggungan.
- g. Surat kuasa membebankan hak tanggungan apabila pemberian hak tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Setelah pendaftaran hak tanggungan pada kantor pertanahan dilakukan, terbitlah surat hak tanggungan atas objek yang dijadikan agunan beserta Sertifikat hak atas tanah atau hak milih atas satuan rumah susunnya.

Gambar 2. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik



Proses dan Tahapan Roya Hak Tanggungan. Pasal 122 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Dengan adanya surat lunas dari kreditur dan surat permohonan Roya, pemberi Hak Tanggungan menyerahkannya kepada Kantor Pertanahan disertai dengan *Sertifikat* Hak Tanggungan dan *sertifikat* hak atas tanah yang bersangkutan. Selanjutnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak diterimanya permohonan pencoretan Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku hak atas tanah dan *sertifikat* hak atas tanah yang bersangkutan, dengan disertai pencantuman catatan.

Proses pendaftaran dan kelengkapan berkas terkait permohonan roya yang menggunakan akta konsen roya sama saja dengan pelayanan roya umumnya, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/ Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 yaitu dengan melampirkan KTP/KK, Sertifikat Hak (Milik/ Guna Bangunan/ Guna Usaha) yang menjadi obyek hak tanggungan, *sertifikat* hak tanggungan yang akan diroya atau akta konsen roya jika *sertifikat* hak tanggungannya hilang, dan pengantar roya dari bank atau kreditor pemegang hak tanggungan.

Akta konsen roya pada dasarnya berisi mengenai pernyataan bahwa ketika pihak yang berwajib diberitahukan tentang hilangnya dokumen tersebut. Selain itu, ditetapkan bahwa kreditur memberikan izin untuk menghapuskan hak tanggungan. Menandatangani sebuah hak konsen roya di hadapan notaris, perlu mempersiapkan berbagai surat, diantaranya:

1. Surat pemberitahuan dokumen akta hak tanggungan hilang di kantor polisi;
2. Kehilangan dokumen maupun peralihan bank serta surat dari pemegang hak tanggungan;
3. Surat pembayaran bank;
4. Surat persetujuan roya dari bank.

Menerbitkan akta konsen roya, hak tanggungan yang hilang tidak menjadi masalah bagi pemberi hak tanggung untuk mengusahakan mencoret hak tanggungan. Debitur akan memberikan ke kantor pertanahan bersama surat roya dari kreditur, yang dilampiri surat persetujuan roya dan sertifikat tentang barang-barang yang bersangkutan. Selain itu, badan pertanahan akan menghapus hak tanggungan dalam buku badan pertanahan.

Akta izin roya atau konsen roya hak tanggungan memiliki isi dan maksud yang sama hanya berbeda penyebutan berdasarkan kebiasaan masing-masing notaris. Akta konsen roya hak tanggungan bagi sebagian masyarakat adalah hal yang jarang dijumpai karena menyangkut kepada *sertifikat* hak tanggungan yang hilang, sedangkan *sertifikat* hak tanggungan merupakan jaminan bagi pinjaman kredit dan tidak semua masyarakat memhami hak

tanggung. Pasal 122 (1) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, yaitu “pernyataan dari kreditor bahwa utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu sudah hapus atau sudah dibayar lunas, yang dituangkan dalam akta otentik atau dalam surat pernyataan di bawah tangan.”.

Kebiasaan yang sering terjadi dalam masyarakat yaitu pada saat debitor membayar lunas utangnya kepada kreditor, dengan mendapat surat keterangan roya. Debitor tidak segera melakukan pendaftaran roya di Kantor BPN untuk dilaksanakan pencoretan hapusnya hak tanggungan, yang menyebabkan surat roya dan *Sertifikat* hak tanggungan yang diberikan oleh pihak Bank hilang. Hal ini disebabkan karena kurangnya pemahaman debitor akan pentingnya surat roya dan *sertifikat* hak tanggungan serta kelalaian debitor dalam menyimpannya. Akibatnya sudah pasti memberikan kerugian sendiri kepada debitor karena seakan-akan debitor masih mempunyai utang dibank tempat dia meminjam uang dengan jaminan yang didaftarkan hak tanggungan, padahal nyatanya utang tersebut telah lunas dibayar hanya saja secara administrasi pencoretannya belum dilakukan. Hilangnya *sertifikat* hak tanggungan tersebut mengakibatkan peroyaan tidak dapat dilakukan. *Sertifikat* tanah yang masih dibebankan hak tanggunganpun tidak dapat dilakukan proses jual beli kembali ataupun perbuatan hukum lainnya apabila belum di roya. Maka dari itu untuk menggantikan SHT yang hilang tersebut, kantor

BPN mensyaratkan untuk melampirkan Akta Konsen Roya dalam bentuk akta autentik notaris. Walaupun didalam prakteknya akta konsen roya ini diakui keberadaanya tetapi apabila dilihat dari perspektif aturan norma hukumnya akta konsen roya ini tidak ada peraturan maupun undang-undang yang secara khusus mengaturnya. Maka dari itu pemmasalahan hukum ini sangatlah layak untuk dikaji, 1) Apa yang menjadi dasar hukum dibuatnya akta konsen roya dan 2) Bagaimanakah kekuatan hukum akta konsen roya yang dibuat oleh notaris. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dasar hukum dibuatnya akta konsen roya dan kekuatan hukum dari akta konsen roya sebagai dasar pencoretan atas hapusnya Hak Tanggungan di BPN.

Akta Notaris dapat dikatakan telah memenuhi unsur-unsur sebagai akta autentik jika bentuknya telah sesuai dengan ketentuan Pasal 38 UUJN-P yaitu terdiri dari awalan akta, badan akta dan penutup akta. Ketentuan peraturan perundang-undanganlah yang menentukan keberadaan akta autentik sebagai alat bukti perbuatan hukum tertentu seperti halnya akta konsen roya. Dibuatnya akta konsen roya dalam bentuk akta autentik untuk membuktikan suatu perbuatan hukum yang dijadikan sebagai dasar dilakukanya pencoretan hak tanggungan sebagai pengganti SHT yang hilang. Pencoretan hak tanggungan pada prinsipnya adalah untuk kepentingan administrasi. Berbeda halnya dengan SHT, keberadaanya adalah sebagai bukti adanya hak tanggungan.

Akta izin roya yang dibuat oleh notaris, kedudukannya hanya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang dalam proses roya bukan

untuk eksekusi, sehingga kedudukannya tidak bisa disamakan dengan sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial karena tidak diatur dalam undang-undang atau aturan yang tegas. Akta izin roya tersebut merupakan suatu persyaratan guna melaksanakan tertib administrasi pertanahan.¹⁰¹ Sertifikat hak tanggungan yang telah hilang tidak bisa dikeluarkan sertifikat pengganti yang tidak sama dengan sertifikat hak atas tanah yang apabila telah hilang maka dapat dikeluarkan sertifikat pengganti. Hilangnya sertifikat hak tanggungan pada hakikatnya akan merugikan kedua belah pihak, baik kreditur maupun debitur.

Berdasarkan Wawancara dengan Shukron Niam S.H., M.Kn. yang merupakan PPAT di Kabupaten Demak menyebutkan bahwa:

“Dalam kepastiannya, akta konsen roya dibuat oleh notaris hanya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang telah dinyatakan hilang, yang berfungsi untuk memenuhi syarat pencoretan hak tanggungan. Akta konsen roya tidak dapat dikatakan sama dengan sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial sebab tidak diatur dalam undang-undang atau aturan hukum yang tegas. Pembuatan akta konsen roya bertujuan melaksanakan persyaratan guna melaksanakan administrasi pertanahan.”¹⁰²

Terbitnya SHT adalah menjadi akhir dari kegiatan pendaftaran hak tanggungan fungsinya untuk memberikan rasa aman dalam bentuk perlindungan dan kepastian hukum kepada kreditor sebagai pemegang hak tanggungan. Penerbitan dan tercatatnya nama kreditor pada sertifikat hak tanggungan bertujuan untuk memberikan bukti bahwa kreditorlah sebagai pemegang hak tanggungan terhadap tanah yang dijaminan debitur. SHT

¹⁰¹ *Ibid*

¹⁰² Wawancara Dengan Shukron Niam S.H., M.Kn. Yang merupakan PPAT di Kabupaten Demak pada tanggal 18 Desember 2023

terdiri dari beberapa dokumen yang menjadi satu bagian yaitu salinan APHT dan buku atas tanah yang digabung untuk dijadikan satu dokumen. Dengan dicantumkannya irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Gunanya untuk menegaskan bahwa SHT tersebut melekat kekuatan eksekutorial yang artinya kekuatan hukumnya dipersamakan dengan putusan hakim yang memiliki kekuatan hukum yang telah *incracht*. SHT juga berlaku sebagai pengganti *grosse acta*. Sedangkan akta konsen roya dibuat tidak hanya untuk sahnya suatu perbuatan hukum tetapi juga untuk sempurnanya perbuatan hukum sebagai fungsi formil dari sebuah akta didalam pelaksanaan proses roya di Kantor BPN. Kedudukan akta konsen roya tidak dapat di samakan dengan SHT. Akta konsen roya hanya sebagai pengganti dari SHT yang hilang sedangkan SHT memiliki kekuatan eksekutorial. Dibuatnya akta konsen roya adalah sebagai syarat melaksanakan tertib administrasi di kantor BPN. Hal ini berarti bahwa kekuatan mengikat dari sebuah akta konsen roya adalah kebiasaan yang diterapkan dalam praktek notaris. Kebiasaan tersebut termasuk sumber hukum formil, dalam konteks ilmu hukum erat kaitannya dengan teori kepastian hukum. Prakteknya dimasyarakat, agar perbuatan hukum mendapat suatu kepastian dibutuhkan persyaratan yang wajib dilaksanakan. Seperti halnya pembuatan akta konsen roya diperlukan dalam pemenuhan persyaratan yang diwajibkan pada saat proses roya jika SHT hilang pada kantor BPN. Tujuannya adalah sebagai alat pembuktian yang kongkrit bahwasannya utang sudah dibayar lunas dan telah hapus. Selain itu tidak ada peraturan yang mengatur lebih jelas tentang akta

konsen roya. hal inilah yang menyebabkan akta konsen roya diterima secara hukum dan digunakan sampai saat ini sebagai konsekuensi dari adanya kewenangan pada notaris.

B. Kedudukan Dan Kekuatan Hukum Terhadap Akta *Consent Roy* Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang Dalam Proses Roy Hak Tanggungan

Akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk-bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang di tempat dimana akta itu dibuat.¹⁰³ Akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut merupakan akta otentik. Hal ini jelas karena akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut memenuhi unsur-unsur dari akta otentik dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yaitu:

1. Akta harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum; Notaris berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUJN merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. Selain itu, notaris juga diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, walaupun notaris tetap bersifat mandiri, tidak berpihak, dan tidak tergantung pada siapapun. Dengan demikian, tiap akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang notaris dalam kedudukannya tersebut telah memenuhi unsur ini;
2. Akta harus dibuat dalam bentuk-bentuk yang ditentukan oleh undang-undang; Akta Notaris diatur sedemikian rupa bentuknya dalam Pasal 38 UUJN, mulai dari bagian-bagian akta sampai dengan apa saja yang

¹⁰³ Abdul Wahid, Mariyadi, dan Sunardi, 2017, *Penegakan Kode Etik Profesi Notaris*, Nirmana Media, Jakarta, hal. 35

harus ada dalam tiap bagian tersebut. Dengan demikian, tiap akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang notaris dalam kedudukannya tersebut dengan memperhatikan bentuk-bentuk yang ditentukan dalam UUJN telah memenuhi unsur ini;

3. Pejabat umum yang bersangkutan harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Pasal 1 angka 1 dan Pasal 15 UUJN memang telah memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta otentik. Namun pembuatan akta juga harus memperhatikan kewenangan notaris mengenai akta yang dibuat, kepentingan siapa akta itu dibuat, tempat akta itu dibuat, dan waktu akta itu dibuat. Dengan demikian, tiap akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang notaris dalam kedudukannya tersebut dengan memperhatikan kewenangannya telah memenuhi unsur ini. Unsur-unsur otentiknya akta diatas bersifat kumulatif, artinya harus terpenuhi kesemuanya. Apabila salah satu unsur diatas tidak terpenuhi, akta yang bersangkutan tidak memiliki sifat otentik. Dengan terpenuhinya ketiga unsur itulah, barulah sebuah akta memperoleh sifat otentiknya. Dengan kata lain, akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris tidaklah selamanya memiliki sifat otentik. Apabila suatu akta tidak memenuhi salah satu unsur diatas, walaupun akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan notaris, tetap tidak memiliki sifat otentik. Hal ini menyimpang dari kewenangan notaris mengenai tempat pembuatan akta, dimana notaris dilarang menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya. Oleh karenanya, akta tersebut hanya dianggap sebagai akta dibawah tangan, bukan

akta otentik, walaupun nyatanya dibuat dihadapan seorang notaris yang merupakan pejabat umum. Hal ini dikuatkan oleh pendapat G.H.S. Lumban Tobing yang menyatakan bahwa apabila salah satu persyaratan otentiknya akta tidak dipenuhi, akta yang dibuat oleh notaris adalah tidak otentik dan hanya mempunyai kekuatan seperti akta yang dibuat di bawah tangan.

Akta yang dibuat oleh notaris dan akta yang dibuat dihadapan notaris adalah berbeda. Untuk mengetahui termasuk yang manakah Akta Konsen Roya, terlebih dahulu harus dimengerti perbedaan antara akta yang dibuat oleh notaris dan akta yang dibuat dihadapan notaris. Akta yang dibuat oleh (*door*) notaris disebut juga akta "*relaas*" atau akta pejabat, dimana dalam akta tersebut oleh permintaan pihak lain, Notaris menguraikan apa yang dilihat, disaksikan, dan dialami oleh notaris itu sendiri dalam jabatannya tersebut.¹⁰⁴

Akta Konsen Roya sendiri merupakan akta *partij*, dimana pemberi dan pemegang Hak Tanggungan menginginkan adanya suatu akta yang menyatakan bahwa utang debitur kepada pemegang Hak Tanggungan sudah lunas namun *Sertifikat* Hak Tanggungan yang bersangkutan telah hilang, dengan tujuan agar tetap dapat dilakukan pencoretan Hak Tanggungan atas persil yang bersangkutan. Mengingat Akta Konsen Roya adalah akta *partij*, akta ini harus ditandatangani oleh para pihak, yaitu pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Kalaupun ada yang tidak dapat membubuhkan tanda

¹⁰⁴ Agus Toni Purnayasa, Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik, *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 3 No. 3 Desember 2018, h. 395 - 409

tanggannya karena alasan tertentu, keterangan mengenai hal tersebut harus dicantumkan dalam Akta Konsen Roya yang bersangkutan.¹⁰⁵

Pembuatan akta konsen roya dengan merujuk pada pasal 122 (1) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahn Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, yaitu:

“pernyataan dari kreditor bahwa utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu sudah hapus atau sudah dibayar lunas, yang dituangkan dalam akta otentik atau dalam surat pernyataan dibawah tangan,”

Menurut penulis ketentuan peraturan undang-undang dengan adanya roya membuktikan adanya suatu kepastian hukum bahwa pertanda sudah berakhirnya perjanjian hutang piutang antara kreditor 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 kreditor (Bank). Sehubungan karena masih atas nama pihak kreditor (Bank), maka pemilik sertipikat hak atas tanah

¹⁰⁵ Rudi Indradjaya dan Ika Ikmassari, 2015, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan*, Visimedia, Jakarta, hal 14

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

Dalam hal ini Badan Pertanahan juga terkesan lepas tangan dan memberikan pengalihan tanggung jawab kepada notaris atas hilangnya sertifikat hak tanggungan dengan dibuatnya akta izin roya/konsen roya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang, seharusnya Kantor Pertanahan bisa menerbitkan kembali sertifikat hak tanggungan karena pada dasarnya memang Kantor Pertanahanlah yang menerbitkan sertifikat hak tanggungan saat setelah dilakukannya pendaftaran hak tanggungan. dengan kata lain seharusnya data-data mengenai pemegang hak dan sertifikat hak tanggungan tersebut mempunyai pertinggal di Kantor Pertanahan tersebut.

Walaupun begitu dalam praktiknya pembuatan akta izin roya/konsen roya tetap dibuat oleh notaris sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang akta tersebut dibuat oleh dan dihadapn notaris. Hal ini mengingat bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, sepanjang kewenangan tersebut tidak diberikan atau didapat oleh pejabat lain. Kewenangan notaris tersebut tentu saja seperti yang disebutkan dalam pasal 15 UUJN.

Terkait dasar hukum notaris membuat Akta Konsen Roya, Pasal 15 ayat (1) UUJN menyebutkan notaris berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan, untuk dinyatakan sebagai akta otentik, sepanjang pembuatan

tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat yang ditetapkan oleh undang-undang. Mengacu pada ketentuan ini, apabila dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan maka Notaris secara hukum berwenang membuat Akta Konsen Roya sebagai pengganti *Sertifikat Hak Tanggungan* yang hilang. Akta Konsen Roya yang menjadi dasar Kantor Pertanahan untuk menerbitkan *Sertifikat Hak Tanggungan* merupakan kewenangan Notaris, bukan kewenangan PPAT. Karena tidak ada peraturan perundang-undangan yang menetapkan tugas PPAT untuk membuat Akta Konsen Roya, PPAT tidak berwenang untuk membuatnya. Sebaliknya, karena merupakan akta yang dikehendaki oleh para pihak dan tidak ditugaskan kepada pejabat lain, Akta Konsen Roya dapat dibuat oleh notaris.

Pencoretan Hak Tanggungan merupakan tindakan administratif yang dilakukan agar data mengenai tanah sesuai dengan kenyataan yang ada. Jadi apabila suatu hak atas tanah sedang dibebani oleh Hak Tanggungan, ada catatan mengenaiinya pada *sertifikat* dan buku tanahnya. Sehingga sudah sewajarnya apabila Hak Tanggungan tersebut telah hapus, catatan Hak Tanggungan pada *sertifikat* dan buku tanah yang bersangkutan juga dicoret.¹⁰⁶

Adapun prosedur permohonan pencoretan Hak Tanggungan yang hapus karena utang debitur telah lunas adalah dengan kreditur membuat surat pernyataan tertulis kepada pemberi Hak Tanggungan bahwa utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang bersangkutan telah lunas. Surat lunas tersebut dapat dibuat dengan akta otentik maupun dibawah tangan. Pemberi

¹⁰⁶ Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari, 2016, *Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang*, Visimedia, Jakarta, hal 3.

Hak Tanggungan kemudian membuat surat permohonan Roya. Isi surat permohonan Roya tersebut intinya menyatakan bahwa utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang bersangkutan sudah lunas, dan karenanya Hak Tanggungan menjadi hapus dan atas dasar itu meminta untuk pencoretan pencatatan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan.

Dalam hal permohonan pencoretan Hak Tanggungan, apabila *Sertifikat* Hak Tanggungan ternyata hilang dan karenanya tidak dapat dilampirkan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan. Hal ini diatur oleh UUHT dan menyiratkan bahwa tidak adanya *Sertifikat* Hak Tanggungan pada proses pencoretan Hak Tanggungan tidak mempengaruhi proses pencoretan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan kata lain, dilihat dari peraturannya, sebenarnya UUHT telah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang Hak Tanggungan yang Hak Tanggungannya sudah hapus namun *Sertifikat* Hak Tanggungannya hilang, dimana hal tersebut cukup dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan dan pencoretan Hak Tanggungan tetap dapat dilakukan.¹⁰⁷

Dengan dibuatnya Akta Konsen Roya, *Sertifikat* Hak Tanggungan yang hilang tidak menjadi halangan bagi pemberi Hak Tanggungan untuk memohon pencoretan Hak Tanggungan. Dengan adanya surat permohonan Roya dari kreditur, debitur menyerahkannya kepada Kantor Pertanahan disertai dengan Akta Konsen Roya dan *sertifikat* hak atas tanah yang bersangkutan. Selanjutnya Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak

¹⁰⁷ David Setiawan, dkk, “Kedudukan Hukum Akta Pernyataan Dan Kuasa Untuk Roya (Konsen Roya) Dalam Proses Lelang”, *Lambung Mangkurat Law, Journal* Vol 3 Issue 2, September 2018, hal. 270-271.

Tanggungannya tersebut pada buku hak atas tanah dan *sertifikat* hak atas tanah yang bersangkutan, sedangkan buku tanah Hak Tanggungan diberi catatan bahwa *Sertifikat* Hak Tanggungan telah hilang dan buku tanah Hak Tanggungan beserta dengan *Sertifikat* Hak Tanggungan yang bersangkutan dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pencoretan Hak Tanggungan pada prinsipnya adalah untuk kepentingan administrasi. Pencoretan Hak Tanggungan dilakukan dengan pemberi Hak Tanggungan menyerahkan berkas yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan dan Kantor Pertanahan kemudian memberi catatan atas buku tanah dan *sertifikat* hak atas tanah yang bersangkutan bahwa atas persil yang bersangkutan sudah tidak lagi dibebani oleh Hak Tanggungan. Karena fungsinya administratif, pencoretan Hak Tanggungan sebenarnya tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap hapus atau tidaknya Hak Tanggungan yang bersangkutan. Apabila Hak Tanggungan atas persil tertentu sudah hapus oleh karena salah satu sebab yang diatur dalam Pasal 18 ayat 1 UUHT, Hak Tanggungan yang membebani persil tersebut dianggap sudah hilang, terlepas dari ada atau tidaknya pencoretan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Sehingga perlu dimengerti bahwa yang menyebabkan Hak Tanggungan menjadi hapus bukanlah pencoretan Hak Tanggungan, namun salah satu sebab hapusnya Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT. Pencoretan Hak Tanggungan dilakukan untuk kepentingan tertib administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap hapusnya Hak Tanggungan. Namun tentu saja walaupun secara hukum Hak Tanggungan sudah hapus,

apabila tidak dilakukan pencoretan Hak Tanggungan atas buku tanah dan *sertifikat* hak atas tanah yang bersangkutan, akan memberikan dampak negatif. Sebagai contoh, seorang calon pembeli tentunya akan lebih memilih persil yang bebas dari Hak Tanggungan daripada persil yang sedang dibebani oleh Hak Tanggungan. Oleh karena itu, pencoretan Hak Tanggungan tetap merupakan proses yang penting dan seharusnya dilakukan setelah hapusnya Hak Tanggungan.

Seperti yang diketahui bahwa penghapusan Hak Tanggungan membutuhkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai salah satu dokumen pendukungnya. Adapun kaitan Sertifikat Hak Tanggungan dengan Akta Konsen Roya atau Akta Izin Roya adalah apabila Sertifikat Hak Tanggungan yang menjadi jaminan bagi pinjaman kredit debitur hilang maka Notaris akan mengeluarkan akta yang menjadi pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang hilang tersebut.

Penghapusan Hak Tanggungan yang tidak dilampiri Sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat diproses maka untuk itu Sertifikat Hak Tanggungan telah dilaporkan hilang oleh Pemegang Hak berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang sehingga berdasarkan Surat itu maka lahirlah Surat Keterangan Lunas dari kreditur serta Akta Konsen Roya yang dibuat oleh Notaris, Surat-Surat dan Akta tersebut telah memenuhi asas legalitas karena dibuat oleh pejabat yang mempunyai kewenangan.

Untuk memenuhi asas legalitas maka ketentuan itu diatur dalam Pasal 22 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Pencoretan Hak

Tanggung jawab sehingga Sertifikat Hak Tanggungan diganti dengan Konsen Roya seperti diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Pasal 6 tentang Persyaratan Pelayanan. Dengan memenuhi berkas permohonan tersebut maka permohonan pemohon dapat dipenuhi untuk diproses lebih lanjut.

Jika dikaitkan dengan teori kepastian hukum, maka dapat dilihat bahwa pengaturan mengenai Sertifikat Hak Tanggungan ada diatur sedangkan untuk Akta Konsen Roya tidak ada aturan jelas. Hal ini yang menyebabkan perlunya ada ketentuan mengenai Akta Konsen Roya yang selama ini hanya menjadi hukum kebiasaan (*living law*) ini agar tercipta kepastian hukum mengingat hukum itu merupakan suatu sistem atau tatanan sebagai kesatuan utuh yang terdiri atas bagian atau unsur yang saling berkaitan erat satu sama lain. Karena Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Konsen Roya mempunyai kaitan yang erat dalam pembuatan Akta Konsen Roya maka diperlukan ketentuan untuk menghubungkan keduanya dengan peraturan dan ketentuan yang berkaitan agar mencapai tujuan kesatuan dengan masing-masing unsur secara keseluruhan. Seperti gambar mosaik yang dapat dipotong menjadi bagian kecil untuk kemudian disatukan kembali sehingga tampak utuh demikian pula hal ini jika aturannya dikaitkan maka akan tercipta keutuhan peraturan dan tidak hanya menjadi norma kebiasaan.

Jaminan kredit yang disetujui dan diterima bank mempunyai beberapa fungsi dan salah satunya adalah untuk mengamankan pelunasan kredit bila

pihak peminjam cedera janji.¹⁰⁸ Pada umumnya pihak pemberi pinjaman mensyaratkan adanya jaminan utang sebelum memberikan pinjaman uang kepada pihak peminjam. Sementara itu, keharusan penyerahan jaminan utang tersebut sering pula diatur dan disyaratkan oleh peraturan intern pihak pemberi pinjaman dan atau oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Begitu juga dalam hal pelunasan kredit dan penghapusan Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Salah satu hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan yaitu dilakukan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri yang terjadi karena permohonannya dilakukan oleh pembeli hak atas tanah yang bersangkutan. Ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembeli objek Hak Tanggungan agar benda yang dibeli terbebas dari Hak Tanggungan yang membebaninya semula karena apabila tidak diadakan pembersihan, Hak Tanggungan yang bersangkutan akan tetap membebani objek Hak Tanggungan yang dibelinya.¹⁰⁹

Akta Konsen Roya atau Akta Izin Roya yang dibuat oleh Notaris kedudukannya hanya sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang hilang dalam proses roya bukan untuk eksekusi sehingga kedudukannya tidak bisa disamakan dengan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial karena tidak diatur dalam undang-undang atau aturan yang tegas.

Akta Konsen Roya tersebut merupakan suatu persyaratan guna melaksanakan

¹⁰⁸ M.Bahsan. 2015, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Raja Grafindo Persada. Jakarta, Hal. 3

¹⁰⁹ Sahnun. 2016, *Hukum Agraria Indonesia*. Setara Press. Malang, Hal. 129.

tertib administrasi pertanahan. Dalam hal ini berarti bahwa Akta Konsen Roya yang dibuat oleh Notaris merupakan suatu kebiasaan dalam praktik Notaris.

Akta izin roya yang dibuat oleh notaris, kedudukannya hanya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang dalam proses roya bukan untuk eksekusi, sehingga kedudukannya tidak bisa disamakan dengan sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial karena tidak diatur dalam undang-undang atau aturan yang tegas. Akta izin roya tersebut merupakan suatu persyaratan guna melaksanakan tertib administrasi pertanahan. Dalam hal ini berarti bahwa kedudukan akta izin roya hak tanggungan yang dibuat oleh notaris merupakan suatu kebiasaan dalam praktik notaris. Dalam ilmu hukum kebiasaan tersebut dapat dikatakan menjadi salah satu sumber hukum formal selain undang-undang karena tidak ada undang-undang yang mengatur tentang akta izin roya hak tanggungan dan dapat diterima secara hukum sebagai konsekuensi dari adanya kewenangan pada notaris.

Akta konsen roya sebagai akta autentik memiliki fungsi formil (*formalitas causa*) dan juga dapat berfungsi sebagai alat bukti (*probationis causa*). Akta autentik mempunyai tiga kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materiil:

a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah

Kekuatan pembuktian lahiriah adalah kemampuan dari suatu akta itu sendiri untuk terbukti sebagai akta autentik. Berdasarkan Pasal

1875 KUHPerdata, kekuatan pembuktian lahiriah tidak terdapat pada akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan hanya berlaku sah kepada siapa akta itu digunakan dan pihak yang disebutkan dalam akta tersebut menyatakan kebenaran tanda tangan miliknya. Akta autentik akan membuktikan sendiri keabsahannya. Hal tersebut berarti suatu akta yang memenuhi syarat dan memiliki bentuk seperti akta autentik, maka akta tersebut berlaku dan dianggap seperti aslinya (*acta publica probant seseipsa*) hingga ada pembuktian sebaliknya. Persoalan kekuatan pembuktian lahiriah akta autentik hanyalah mengenai keaslian tanda tangan dari pejabat yang berwenang dalam akta. Menurut Pasal 138 Rib/164 RDS (Pasal 148 KUHPerdata) pembuktian sebaliknya yang diajukan oleh pihak lawan hanya diperbolehkan dengan menggunakan surat, saksi-saksi, serta ahli. Kekuatan pembuktian lahiriah dari sebuah akta autentik adalah pembuktian yang tidak kurang (lengkap), berlaku terhadap setiap orang, serta tidak terbatas pada para pihak saja. Kekuatan pembuktian lahiriah sebagai alat bukti adalah sebuah keistimewaan dari akta autentik (akta pejabat maupun akta para pihak).

b. Kekuatan Pembuktian Formal

Akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian formal berarti terjaminnya kebenaran dan kepastian tanggal akta, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta, identitas dari orang-orang yang hadir (*comparaten*) dan juga tempat dimana akta itu dibuat.

Tidak mengurangi pembuktian sebaliknya, maka pembuktian formal akta autentik merupakan pembuktian lengkap, dimana kekuatan pembuktian akta pejabat maupun akta para pihak adalah sama, artinya bahwa keterangan pejabat yang terdapat dalam kedua golongan akta maupun keterangan para pihak dalam akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian formal dan berlaku terhadap setiap orang.

c. Kekuatan Pembuktian Materiil

Kekuatan pembuktian materiil akta autentik merupakan suatu kepastian bahwa para pihak tidak hanya sekedar menghadap dan menerangkan kepada Notaris akan tetapi juga membuktikan bahwa mereka juga telah melakukan seperti apa yang tercantum dalam materi akta. Kekuatan pembuktian akta notaris menurut Pasal 1870, 1871, dan Pasal 1875 KUHPerdata memberikan pembuktian yang sempurna dan mengikat tentang kebenaran yang terdapat dalam akta bagi para pihak yang bersangkutan, ahli waris serta penerima hak dengan pengecualian bilamana yang tercantum dalam akta hanya sekedar penuturan belaka atau tidak memiliki hubungan langsung dengan akta.

Kekuatan hukum *partijacta* di hadapan hukum mempunyai kekuatan yang sempurna, hal tersebut dikarenakan adanya keistimewaan dari suatu akta autentik yang terdapat pada kekuatan pembuktiannya. Akta autentik memberikan para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak darinya bukti yang sempurna. Akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian sedemikian rupa yang dianggap telah melekat pada akta itu

sendiri, dimana akta autentik tersebut merupakan suatu bukti yang mengikat dikarenakan apa yang telah tertulis dalam akta tersebut harus dianggap benar adanya dan dipercaya oleh hakim. Akta autentik juga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena tidak memerlukan penambahan alat bukti lainnya dengan kata lain akta autentik memiliki kekuatan pembuktian secara lahiriah, formal dan materiil. Akta notaris sebagai akta autentik memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formal dan materiil jika akta notaris tersebut disusun menurut ketentuan yang berlaku, maka akta tersebut akan mengikat para pihak sebagai akta autentik dan termasuk didalamnya pengadilan yang harus menerima akta notaris sebagai alat bukti yang sempurna.¹¹⁰



¹¹⁰ Primistha Elsyanita Devi, Tanggung Jawab Notaris Dan Kekuatan Hukum Dalam Pembuatan Akta Konsen Roya, *Officium Notarium*, Vol. 1, No. 2, 2021, hal. 335-343

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dari pembahasan, maka penulis menyimpulkan:

1. Proses pendaftaran dan kelengkapan berkas terkait permohonan royah yang menggunakan akta konsen royah sama saja dengan pelayanan royah umumnya. Akta izin royah atau konsen royah hak tanggungan memiliki isi dan maksud yang sama hanya berbeda penyebutan berdasarkan kebiasaan masing-masing notaris. Hilangnya *sertifikat* hak tanggungan tersebut mengakibatkan peroyahan tidak dapat dilakukan. *Sertifikat* tanah yang masih dibebankan hak tanggunganpun tidak dapat dilakukan proses jual beli kembali ataupun perbuatan hukum lainnya apabila belum di royah. Maka dari itu untuk menggantikan SHT yang hilang tersebut, kantor BPN mensyaratkan untuk melampirkan Akta Konsen Royah dalam bentuk akta autentik notaris.

2. Akta izin roya yang dibuat oleh notaris, kedudukannya hanya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang dalam proses roya bukan untuk eksekusi, sehingga kedudukannya tidak bisa disamakan dengan sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial karena tidak diatur dalam undang-undang atau aturan yang tegas. Akta izin roya tersebut merupakan suatu persyaratan guna melaksanakan tertib administrasi pertanahan. Dalam hal ini berarti bahwa kedudukan akta izin roya hak tanggungan yang dibuat oleh notaris merupakan suatu kebiasaan dalam praktik notaris.

B. Saran

1. Bagi debitur, perjanjian kredit merupakan perjanjian yang membutuhkan dokumen-dokumen yang lengkap sebagai alat bukti yang baik dalam proses penyelesaian kredit itu sendiri maupun apabila terdapat perselisihan di depan pengadilan. Oleh karena itu, setiap dokumen yang menyertai setiap perjanjian kredit harus benar-benar tersimpan termasuk akta roya dan tidak sampai hilang hingga kredit benar-benar telah terselesaikan dan agunan hak tanggungan sudah di tangan debitur.
2. Bagi Notaris, Notaris harus lebih teliti dan memiliki sifat kehati-hatian dalam menerima dokumen hukum yang akan menjadi bagian dari syarat dalam pembuatan akta. Hal ini agar menghindari maraknya pemalsuan dokumen yang dapat disalah gunakan sehingga dapat menimbulkan kerugian bagi Notaris sendiri dan para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Abdul Wahid, Mariyadi, dan Sunardi, 2017, *Penegakan Kode Etik Profesi Notaris*, Nirmana Media, Jakarta,
- Achmad Ali dan Wiwie Heryani, 2012, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Kencana, Jakarta,
- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta,
- Arie. S. Hutagalung, 2002, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan ekonomi, Suatu Kumpulan Karangan*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok
- Arindi Ayudia Darmayanti, 2016, *Kekuatan Mengikat Akta Konsen Roya yang Dibuat oleh Notaris*, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Udayana, Denpasar,
- C.S.T. Kansil dan Christine S.T Kansil. 1997, *Pokok-pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah Undang-undang No. 4 tahun 1996*. Pustaka Sinar Harapan, Jakarta
- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2003, *Metode Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta,
- Dimyaudin Djuwaini, 2008, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta:Pustaka Pelajar,

- Faturrahman Djamil, 2013, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, Cet.2,
- Geary, Roger. 2002, *Understanding Criminal Law*. London: Cavendish Publishing Limited.
- G.HLM.S Lumban Tobing, 1999, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, Penerbit Erlangga, Jakarta,
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, 2020, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta,
- Hendi Suhendi, 2002, *Fiqh Muamalah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Herlien Soerojo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya,
- Hermansyah. 2014, *Perbankan Nasional Indonesia*. Cetakan ke-8. Kencana Prenada Media. Jakarta,
- HLM. M. Ridhwan Indra, 1997, *Mengenal Undang-Undang Hak Tanggungan*, Cv Trisula, Jakarta,
- Imam Mahdi, 2017, *Kebijakan Hukum Pidana (Penal Policy)*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta,
- James Julianto Irawan, 2014, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Prenadamedia Group, Jakarta
- Lawrence M.Friedman. 2009.*Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial*. Diterjemahkan oleh M.Kozim dari Buku *The Legal System Asocial Science Perspektive (New York:Russel Sage Fondation,1975)*
- Lexy J. Moleong, 1991, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Rosdakarya, Bandung,
- M. Arba, Diman Ade Mulada, 2020, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*, Sinar Grafika, Jakarta,
- M. Yahya Harahap, 2010, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika,
- M.Bahsan. 2015, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Raja Grafindo Persada. Jakarta,
- M.Yahya Harahap, 2006, *Pembahasan,Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, Sinar Grafika, Jakarta,
- Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2013, *Dualisme Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta,

- Mulyoto, 2012, *Perjanjian Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus Dikuasai*, Cakrawala Media, Yogyakarta,
- Otje Salman dan Anton F. Susanto, 2005, *Teori Hukum*, Refika Aditama, Bandung,
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada, Jakarta
- Pitlo, 1986, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Internusa, Jakarta,
- R. Abdoel Djamali, 2010, *Pengantar Hukum Indonesia Edisi Revisi*, Rajawali Pers, Jakarta,
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1980, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta,
- Rianto Adi, 2021, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Buku Obor, Jakarta,
- Riduan Syahrani, 2008, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung,
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta,
- Rudi Indrajaya dan Ika Ikmasari, 2016, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Visimedia Pustaka, Jakarta
- Sahnan. 2016, *Hukum Agraria Indonesia*. Setara Press. Malang,
- Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta,
- Salim HS, 2015, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Raja Grafindo Persada, Jakarta,
- Satjipto Rahardjo, 2003, *Sisi-sisi lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta,
- Sayyid Sabiq, 1973, *Fiqh al-Sunnah, Dar al-Fikr*, Libanon, jilid III,
- Sayyid Sabiq, 2009, *Fiqh Sunah 5*, Jakarta: Cakrawala Publising,
- Sidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum, Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*. PT. Rafika Adiatma, Bandung,
- Sidik Priadana, 2021, *Metode Penelitian Kuantitatif*, Pascal Books, Tangerang,
- Sjaifurrachman dan Habib Adji, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung,

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar penelitian Hukum*, UI Prtess, Jakarta,

Soetandyo Wignjosoebroto, 1986, *Hukum. Paradigma dan Dinamika Masalahnya*. Jakarta: Lembaga Studi dan Advokasi Masyarakat (ELSAM) dan Perklumpulan untuk Pembaharuan Hukum Berbasis Masyarakat dan Ekologi (HuMa),

Sudikno Mertokusumo, 1979, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta

Sudikno Mertokusumo, 1981, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta,

Sugiyono, 2015, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D*. Bandung: Alfabeta. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D*. Alfabeta, Bandung,

Suharjono, 1995, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, Varia Peradilan Tahun XI Nomor 123

Sutan Remy Sjahdeini, 1996, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya,

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta,

Wahbah al-Zuhaili, 1996, *Al-Fiqh al-islam wa adillatuh*, Damaskus, dar al-Fikr,

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria;

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah;

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah

Jurnal:

- Agus Toni Purnayasa, Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik, *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 3 No. 3 Desember 2018,
- Alexy, Robert, "Gustav Radbruch's Concept of Law", *Law's Ideal Dimension*, Vol. 26, No. 1946, 2021.
- Alfian Christian, Konflik Norma Berkaitan Dengan Hak Ingkar Dalam Jabatan Notaris Ditinjau Dari Undang-Undang Jabatan Notaris Dan Kode Etik Notaris, *Nal Education And Development*, Vol. 8, No.1, 2020,
- David Setiawan, dkk, "Kedudukan Hukum Akta Pernyataan Dan Kuasa Untuk Royo (Konsen Royo) Dalam Proses Lelang", *Lambung Mangkurat Law, Journal* Vol 3 Issue 2, September 2018,
- David Setiawan, dkk, "Kedudukan Hukum Akta Pernyataan Dan Kuasa Untuk Royo (Konsen Royo) Dalam Proses Lelang", *Lambung Mangkurat Law, Journal* Vol 3 Issue 2, September 2018,
- Dina Nurkharisma, Budi Santoso, Irma Cahyaningtyas, Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Perjanjian Dibawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum, *Notarius*, Vol 13 No. 2, 2020;
- Graciela Georgina Afriani, Kedudukan Akta Izin Royo Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang Dalam Pemberian Kredit Bank, *Lex Privatum* Vol. VI, No. 9, Nov 2018;
- M. Zulfa Aulia, Friedrich Carl von Savigny tentang Hukum: Hukum sebagai Manifestasi Jiwa Bangsa, *Undang: Jurnal Hukum*, Vol 3 No. 1, 2020;
- Marsheila Audrey Nuralisha, Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Kredit Perbankan Apabila Debitur Wanprestasi, *Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, Vol 5 No 1, 2023;
- Muktar, Amir Machmud, Tanggung Gugat Notaris Atas Kelalaian Dalam Membuat Akta Perjanjian Kredit Bank, *Jurnal Justice Aswaja*, Vol 1 No 1, Juni 2022;
- Primistha Elsyanita Devi, Tanggung Jawab Notaris Dan Kekuatan Hukum Dalam Pembuatan Akta Konsen Royo, *Officium Notarium*, Vol. 1, No. 2, 2021,
- Putu Silkyamara Nandha Rossana dan Dewa Gede Pradnya Yustiawan, Kekuatan Yuridis Akta Konsen Royo Yang Dibuat Oleh Notaris Sebagai Syarat Pencoretan Hak Tanggungan, *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 6, No. 1, 2017,

Putu Silkyamara Nandha Rossana, Dewa Gede Pradnya Yustiawan, Kekuatan Yuridis Akta Konsen Roya Yang Dibuat Oleh Notaris Sebagai Syarat Pencoretan Hak Tanggungan, *Acta Comitas Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol 6 No 1, April 2021;

Saragih, & Niken, Implementasi Permen ATR/BPN RI No. 6 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(4), 2022,

Sitompul, Risma Wati. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, Vol. 4, No. 1, Januari 2022;

Wirawan, Kajian Tertib Administrasi Pertanahan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten Setelah Berlakunya Perdais Yogyakarta, *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 6 (2) 2019:

Wawancara:

Wawancara Dengan Shukron Niam S.H., M.Kn. Yang merupakan PPAT di Kabupaten Demak

Lampiran:

Contoh Akta Consent Roya:

