

Penerbitan Akta Konsen Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertipikat Hak Tanggungan Yang Hilang

Nugroho Satrianto

Ilmu Hukum, Universitas Jambi

Jl. Raya Jambi - Muara Bulian KM.15 Mendalo Darat, Jambi Luar Kota, Muaro Jambi, Jambi 36361

nugosatrian@gmail.com

ABSTRACT

The termination of a mortgage right under the provisions of Article 18 paragraph (1) of the Mortgage Law (UUHT) requires the removal of the mortgage (roya). Roya is carried out when the debt guaranteed in the principal agreement has been fully paid. One of the requirements for roya is the existence of a land title certificate and a mortgage certificate to facilitate its cancellation. If the mortgage certificate is lost, it will be replaced with a deed of consent for the cancellation of the mortgage right (akta konsen roya hak tanggungan) or consent roya as a requirement from the Land Office for processing the roya. The deed of consent roya for mortgage rights is a statement issued by a notary declaring the loss of the mortgage certificate. However, the consent roya deed itself is not specifically or explicitly regulated in any law or regulation. Based on this, the issues raised are the legal authority for the issuance of the consent roya deed and the legal consequences of issuing the consent roya deed as a substitute for the mortgage certificate. This study is a normative-empirical legal research that combines a normative legal approach with the addition of various empirical elements. This research uses a qualitative approach aimed at explaining phenomena through in-depth data collection and understanding specific situations to reach an objective conclusion. The results of this study indicate that the legal basis, particularly for notaries in drafting a consent roya deed, lies in the authority granted to notaries to create deeds under Article 15 paragraph (1) of the Notary Law (UUJN). In the practice of land registration, the legal consequence of a consent roya deed is only as a substitute for a lost mortgage certificate and not for execution purposes. Therefore, its legal consequence cannot be equated with a mortgage certificate, which holds executorial power.

Key words: *Consent, Roya, Mortgage Right*

ABSTRAK

Hapusnya hak tanggungan berdasarkan ketentuan pasal 18 ayat (1) UUHT mengharuskan dilakukannya roya terhadap hak tanggungan. Roya dilakukan apabila utang yang dijamin dalam perjanjian pokoknya telah lunas. Salah satu syarat untuk meroya adalah adanya sertifikat hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungan untuk dilakukannya pencoretan. Apabila sertifikat hak tanggungan hilang maka akan digantikan dengan akta konsen roya hak tanggungan atau konsen roya sebagai persyaratan dari Kantor Pertanahan untuk diproses nya roya. Akta konsen roya hak tanggungan adalah surat keterangan yang dibuat oleh notaris yang berisikan atau menyatakan bahwa telah hilang nya sertifikat hak tanggungan. Tetapi akta onsen roya hak tanggungan sendiri tidak ada diatur secara jelas dan spesifik dalam undang-undang atau aturan manapun. Atas dasar tersebut diangkatlah permasalahan mengenai, bagaimana kewenangan hukum penerbitan akta konsen roya hak tanggungan tersebut dab bagaimanakah akibat hukum penerbitan akta konsen roya hak tanggungan sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum

normatif empiris yang dasarnya merupakan penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur empiris. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang bertujuan untuk menjelaskan fenomena melalui pengumpulan data sedalam-dalamnya dan berupaya memahami situasi tertentu untuk sampai pada suatu kesimpulan objektif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pertimbangan hukum khususnya Notaris dalam membuat akta konsen roya terdapat pada kewenangan notaris membuat akta menurut Pasal 15 ayat (1) UUJN. Dan akta konsen roya dalam praktek pendaftaran tanah akibat hukumnya hanya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang, tidak untuk eksekusi. Jadi akibat hukumnya tidak bisa disamakan dengan sertifikat hak tanggungan yang bersifat eksekutorial.

Kata Kunci: Konsen, Roya, Hak Tanggungan

PENDAHULUAN

Ada kalanya dalam praktik sertipikat hak tanggungan hilang sebelum diroya disebabkan kelalaian dari pemegang hak tanggungan (kreditur), pencurian, tercecer, maupun rusak akibat *force majeure*. Hilangnya sertipikat hak tanggungan tersebut tidak hanya ketika berada pada pemegang hak tanggungan (kreditur) sebelum utang debitur lunas, tetapi bisa juga terjadi ketika berada ditangan debitur setelah utangnya lunas, tetapi belum dilakukan diroya.

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

Akta izin roya/konsen roya merupakan salah satu akta otentik yang dibuat notaris atas permintaan kreditur ataupun debitur sebagai pihak yang berisi pernyataan pihak kreditur atau debitur bahwa sertipikat hak tanggungan debitur yang berada dalam kekuasaannya telah hilang. Konsen roya adalah surat keterangan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang kemudian diberikan kepada Badan Pertanahan sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang yang mana menjadi syarat untuk proses roya hak

tanggungan, tetapi jika dilihat dari segi normatif konsen roya secara spesifik tidak ada diatur dalam Undang-Undang atau aturan manapun.

Hapusnya Hak Tanggungan mengharuskan dilakukannya roya terhadap hak tanggungan. Pengertian Roya secara umum adalah pencoretan atau penghapusan Hak Tanggungan yang melekat pada buku tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, karena hapusnya Hak Tanggungan yang membebani atas tanah. Permohonan Roya diajukan kepada instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Roya dilakukan apabila utang yang dijamin dalam perjanjian pokoknya telah lunas.

Dalam praktik, ada kalanya seseorang lalai meletakkan berkas-berkas yang diperlukan untuk memperpanjang hak tanggungannya seperti Sertifikat Hak Tanggungan. Hilangnya Sertifikat Hak Tanggungan mengakibatkan terhalangnya proses roya apabila debitur telah melunasi hutangnya. Maka untuk itu Notaris perlu membuat akta konsen roya dimana apabila Sertifikat Hak Tanggungan hilang, Notaris berwenang membuat akta konsen roya sebagai salah satu akta otentik yang dapat dibuat atas permintaan debitur dan atas perintah bank sebagai syarat melakukan roya jika debitur telah melunasi hutangnya.

Pembuatan Akta Konsen Roya tidak secara tegas diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam praktik dibuat sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan

yang hilang untuk kepentingan pencatatan hapusnya Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka perlu diteliti bagaimana pelaksanaan Roya Hak Tanggungan dan apakah akta konsen roya yang merupakan pengganti sertifikat Hak Tanggungan dapat dijadikan sebagai dasar untuk meroya Hak Tanggungan yang sudah diperpanjang beberapa kali.

Walaupun dalam praktek ditemukan akta konsen roya ini tetapi hanya beberapa notaris khususnya yang pernah membuat akta tersebut yang mengetahui tentang akta konsen roya. Demikian banyak juga notaris atau masyarakat yang belum mengetahui tentang akta konsen roya ini. Pada Prakteknya banyak Kantor Pertanahan yang mewajibkan persyaratan pelengkap roya apabila sertipikat Hak Tanggungan hilang yaitu dengan akta konsen roya tidak cukup dengan surat keterangan kepolisian.

RUMUSAN MASALAH

Agar tidak terjadi pembahasan yang terlalu luas, maka penulis membatasi pembahasan dalam tulisan ini yakni: bagaimanakah kewenangan notaris dalam pembuatan akta konsen roya untuk penghapusan hak tanggungan? Dan Bagaimana akibat hukum penerbitan akta konsen roya Hak Tanggungan

PEMBAHASAN DAN ANALISIS

Mekanisme Pembuatan Akta Konsen Roya Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang

Notaris sebagai pejabat negara yang menjalankan profesi pelayanan hukum kepada masyarakat, yang dalam melaksanakan tugasnya perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum.¹ selain itu notaris sebagai pejabat negara mampu memberi jaminan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu.²

Kedudukan notaris sebagai pejabat pembuat akte otentik disebutkan dalam Pasal 2 Ayat 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyebutkan untuk membuat akte otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang, Selanjutnya notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik memiliki wilayah kerja diatur dalam Pasal 18 ayat 1 dan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyebutkan : (a) Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota; (b) Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Notaris juga wajib memiliki kedudukan kantor yang diatur dalam dalam Pasal 19 ayat 1 dan 2 menyebutkan : (a) Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu tempat kedudukannya, (b) Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatannya di luar tempat kedudukannya. Tugas-tugas yang dilakukan oleh notaris diantaranya membuat akta otentik. Akta dimaksud, Adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaries menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.³

Selain itu bentuk-bentuk akta yang bersifat administratif diatur dalam Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri Hukum dan HAM RI yang menjelaskan tata laksana teknis di lapangan. Berkenaan dengan bentuk-bentuk akta otentik yang dibuat dan merupakan kewenangan notaries dapat dilihat dalam Pasal 15 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa: (a) 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, semua itu sepanjang

¹ Konsideran sub c Undang-Undang Nomor. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

² Konsideran sub b Undang-Undang Nomor. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

³ Pasal 18 Ayat 1 dan 2, Pasal 19 Ayat 1 dan 2 Undang –Undang Nomor. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang; (b) Notaris juga berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus serta membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.

Kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik memberikan peran tersendiri untuk setiap akta yang dibuatnya terutama dalam pembuatan Akta Konsen Roya. Dalam pemasangan Hak Tanggungan itu nantinya akan berakhir dengan proses royas. Notaris yang membuat akta otentik yang berarti dalam akta tersebut memiliki suatu perjanjian antara kedua belah pihak. Perjanjian adalah sebagai perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal dengan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁴ Dalam perjanjian nya itu adanya syarat sah nya suatu atau sebuah perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang berbunyi : untuk sah nya sebuah perjanjian diperlukan empat syarat : Sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.⁵

Dalam menjalankan kewenangannya notaris memperoleh wewenang secara atribusi yang mana dalam hal ini pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang undangan atau aturan hukum. Ada 2 kewenangan notaris yang bersifat umum dan khusus. Pada Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris menegaskan bahwa kewenangan notaris yaitu membuat akta secara umum, dimana kewenangan umum itu adalah :⁶

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang;
2. Menyangkut akta yang harus dibuat atau

berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan ;

3. Mengenai subyek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.

Dalam proses hak tanggungan ini Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sangatlah berperan penting untuk proses pemeliharaan data di kantor pertanahan untuk itu ada beberapa hakikat dari jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara lain :⁷

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khusus memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan akta yang membuktikan, bahwa tela dilakukan dihadapannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, Hak Milik atas satuan rumah susun atau pemberian hak tanggungan atas tanah;
- b. Akta yang dibuatnya adalah akta otentik, yang hanya dialah yang berhak membuatnya ;
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Tata Usaha Negara, Karena tugasnya di bidang penyelenggaraan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan di bidang eksekutif/tata usaha negara ;
- d. Akta PPAT buka surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, karena akta adalah relas, yaitu suatu laporan tertulis dari pembuat akta berupa pernyataan mengenai telah dilakukannya oleh pihak-pihak tertentu suatu perbuatan hukum dihadapannya pada suatu waktu yang disebut dalam akta yang bersangkutan;
- e. Yang merupakan Keputusan PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara adalah keputusan menolak atau mengabulkan permohonan pihak-pihak yang datang kepadanya untuk dibuatkan akta

⁴ Wirjono Pradjodikoro, Asas-Asas Hukum Perjanjian, Bale Bandung, Bandung, 1986, hal.19

⁵ R. Subekti, Hukum Perjanjian, Penerbit Intermasa, Jakarta, 1998, hal. 338

⁶ Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia, Refika Aditama, Bandung, 2014, hal.79

⁷ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 1999, Hal. 485

mengenai perbuatan hukum yang mereka akan lakukan dihadapannya. Memberi keputusan menolak atau mengabulkan Memberi keputusan menolak atau mengabulkan permohonan tersebut merupakan kewajiban PPAT. Dalam hal syaratnya dipenuhi wajib ia mengabulkan permohonannya, sebaliknya dalam hal ada syarat yang tidak dipenuhi maka PPAT wajib menolaknya ;

Dengan adanya hakikat Pejabat Pembuat Akta Tanah maka mulai dari proses pendaftaran hak tanggungan hingga penghapusan hak tanggungan peran PPAT ikut membantu profesi jabatan Notaris dalam pembuatan akta otentik khususnya akta konsen roya. Pada Pasal 6 ayat 2 Undang-Undang Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah salah satunya pendaftaran hak tanggungan kepala kantor pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kewenangan Notaris Membuat Akta Konsen Roya Dalam Proses Penghapusan Hak Tanggungan

Notaris memiliki wewenang untuk melakukan sebagian pekerjaan dari pemerintah khususnya pada bidang perdata, salah satunya membuat akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, serta bersifat mengikat. Utamanya kata “mengikat” yang mempunyai arti selama dapat dibuktikan sesuatu yang ditulis didalamnya harus dianggap sebagai sesuatu yang benar. Akta autentiknya umumnya dibuat oleh seorang pejabat umum, yang dimaksud disini yakni notaris serta bentuk akta tersebut ditentukan oleh aturan yang berlaku. Kedudukan seorang notaris dalam hal membuat akta telah memenuhi unsur-unsur sesuai ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata:⁸

a) Pembuatan akta diharuskan dibuat dihadapan seorang pejabat umum; Sebagaimana diketahui notaris ialah pejabat umum yang memperoleh wewenang mengenai pembuatan akta autentik. Notaris bersifat independent

tidak berpihak dengan siapapun namun pemerintah mempunyai wewenang dalam hal pengangkatan dan pemberhentian. Sehingga, kedudukan setiap akta yang dibuat dihadapan notaris telah memenuhi unsur ini ;

- b) Akta diharuskan dibuat dihadapan seorang pejabat umum; Sebagaimana diketahui notaris ialah pejabat umum yang memperoleh wewenang mengenai pembuatan akta autentik. Notaris bersifat independent tidak berpihak dengan siapapun namun pemerintah mempunyai wewenang dalam hal pengangkatan dan pemberhentian. Sehingga, kedudukan setiap akta yang dibuat dihadapan notaris telah memenuhi unsur ini ;
- c) Pejabat umum yang bersangkutan harus mempunyai wewenang dalam pembuatan akta; Sebagaimana ketentuan Pasal 15 UUJN/P notaris diberikan wewenang dalam menyelenggarakan pembuatan akta autentik. Akan tetapi, tetap patut memperhatikan kewenangan notaris mengenai akta yang dibuat. Sehingga, dalam kedudukannya apabila telah memperhatikan kewenangannya dalam pembuatan tiap akta tersebut maka telah memenuhi unsur ini.

Terpenuhinya 3 (tiga) unsur di atas maka barulah akta memperoleh sifat autentiknya. Maka dapat dikatakan bahwa tidak selamanya akta memiliki sifat autentik meskipun dibuat oleh atau dihadapan notaris. Apabila salah satu syarat di atas tidak terpenuhi maka akta kehilangan sifat keautentikannya serta kekuatan akta tersebut sama dengan akta di bawah tangan.

Adanya penggolongan akta, yang mana akta dibagi menjadi 2 (dua) golongan ialah akta relaas dan akta partij. Mengenai akta relaas atau akta pejabat ialah notaris membuat akta sesuai permintaan para pihak. Notaris hanya menjabarkan suatu keadaan dalam hal ini dilihat, disaksikan serta dialami oleh notaris tersebut dalam jabatannya. Contoh dari akta relaas dalam hal membuat risalah RUPS dari sebuah PT. Penandatanganan pada akta relaas bukan

⁸ Hamzah, O. (2020). Analisis Kedudukan Akta Konsen Roya Sebagai Pengganti Sertipikat Hak Tanggungan Yang Hilang. Jurnal Hukum dan

Kenotariatan, *Jurnal IUS*, Volume VI, Nomor 2, Agustus 2018, hal. 247

merupakan suatu keharusan yang mempunyai maksud bahwa pihak yang hadir pada rapat tersebut tidak selamanya membubuhkan tanda tangannya dalam akta relaas dan hal tersebut tidak mempengaruhi keautentikan suatu akta relaas. Sedangkan, mengenai akta partij memuat uraian dari keterangan para pihak yang menghadap ke notaris. Penandatanganan pada akta partij mengharuskan adanya tanda tangan seluruh pihak antara lain, kedua belah pihak, saksi-saksi dan notaris itu sendiri.⁹

Roya atau pencatatan hapusnya Hak Tanggungan dimana dalam hal ini Roya adalah pencoretan catatan adanya Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan di suatu bank pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah. Akta Konsen Roya dibuat oleh Notaris sebagai mana akta tersebut merupakan akta otentik yang berisikan untuk dilakukannya prosen pencoretan Hak Tanggungan di buku tanah dan sertifikat hak atas tanah. Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa Hak Tanggungan berakhir atau atau hapus atas beberapa hal yaitu :

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan ;
2. Dilepaskan hak tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan ;
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri ;
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri ;
5. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan ;

Hak atas tanah yang dibebani oleh Hak Tanggungan merupakan bentuk untuk memudahkan masyarakat dalam memiliki sejumlah dana untuk digunakan seperti modal usaha. Hal inilah peran notaris dalam dunia perbankan sangatlah penting untuk mengesahkan setiap perjanjian yang dibuat oleh pihak debitur dan kreditur. Oleh karena itu tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan Hak Tanggungan yang memberikan

hak istimewa kepada kreditor.

Pada profesi notaris juga disertai dengan jabatan yang penting yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pencoretan yang dilakukan di buku tanah merupakan prosedur untuk tertib administrasi dalam proses pendaftaran tanah. Roya dilaksanakan setelah ditandatanganinya maka dalam waktu tujuh hari kerja harus dilakukan pencoretan hal ini dimaksudkan agar badan pertanahan tertib dalam administrasi. Dalam sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial ini mencantumkan irah-irah di sertifikat Hak Tanggungan dimana dalam hal ini untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila dalam perjanjian itu debitur cidera janji, maka objek Hak Tanggungan siap untuk dieksekusi. Eksekusi ini sama seperti putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara tertentu dan dengan lembaga *Parate executive* sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.¹⁰

Dalam hal Sertifikat Hak Tanggungan tersebut hilang akibat adanya kelalaian kreditor, pencurian atau *force majeure* yang mana pada saat itu hutang debitur lunas akantetapi belum dilakukan proses roya, maka dalam praktiknya akan dibuatka Akta Konsen Roya Hak Tanggungan secara autentik oleh Notaris. Akta Konsen Roya yang sudah dibuat di notaris untuk disampaikan kepada kantor pertanahan setempat hal ini dimaksudkan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan tersebut dan untuk selanjutnya akan dilakukan proses penghapusan Hak Tanggungan. Pada praktiknya kewenangan Notaris dalam pembuatan Akta Konsen Roya untuk menghapus Sertifikat Hak Tanggungan belum adanya aturan hukum yang secara spesifik.

Namun dalam hal ini 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 dalam akta otentik. Dalam proses

⁹ Hably, R. U., & Djajaputra, G. (2019). Kewenangan Notaris Dalam Hal Membuat Akta Partij, *Jurnal Hukum Adigama*, 2(2), hal. 482-507.

¹⁰ Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Janiman Kredit* , Jakarta, Rajawali Pers, Jakarta, 1991, hal. 10

roya ini berkaitan dengan adanya Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dari debitur kepada kreditur. Pada prosesnya surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan ini nantinya akan dibuatkan akta pemberian Hak Tanggungan sebagai bentuk pendaftaran Hak Tanggungan di kantor pertanahan. Pada penelitian ini penulis melakukan wawancara kepada beberapa pihak terkait dalam proses Hak Tanggungan diantaranya :

- a. Selaku Notaris dan PPAT Kota Jambi Winny Firstia, S.H., M.Kn menyatakan bahwa wewenang Notaris/PPAT dalam perjanjian kredit adalah pada saat pembebanan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit, serta dalam proses pencoretan atau roya Hak Tanggungan tersebut, biaya membuat Akta Konsen Roya walaupun tidak diatur secara spesifik dalam Undang-Undang Jabatan Notaris , Undang - Undang Hak Tanggungan dan peraturan lainnya namun saya selaku Notaris dapat berwenang untuk membuat Akta Konsen Roya ini. Menurut Pasal 15 ayat (1) UU Perubahan Atas UUN. Notaris berwenang untuk membuat Akta Konsen Roya karena akta ini merupakan kehendak dari pihak sendiri yang notabene bukan inisiatif dari Notaris. Dan tidak dikecualikan sebagai wewenang pejabat yang lain.¹¹
- b. Selaku Pegawai Badan Pertanahan Kota Jambi ibu Anggi Agnesia, S.H. selaku Koordinator Pendaftaran Tanah Badan Badan Pertanahan Kota Jambi, ada tanggal 6 Mei 2024 jam 14.00 di ruang kerjanya. Menurut beliau bahwa Penghapusan Sertifikat Hak Tanggungan dapat dilakukan atas perintah ketua pengadilan negeri atas permohonan pihak yang berkepentingan apabila kreditur tidak tersedia memberikan pernyataan dan pernyataan roya sebagian apabila diperjanjikan pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran dan obyek hal tanggungan dilelang atau dijual melalui / secara dibawah tangan.¹²

Berdasarkan dari hasil wawancara tersebut diatas dijelaskan bahwa dalam

pembuatan Akta Konsen Roya walaupun belum ada aturan secara spesifik dalam Undang-Undang Jabatan Notaris namun akta tersebut diperlukan dalam proses roya di kantor pertanahan. Ada beberapa hal yang bisa dilakukan dalam hal ini salah satunya melalui lelang yang mana hasil dari lelang nantinya akan dibayarkan untuk melunasi utang tersebut dan sisanya diberikan kepada debitur. Pasal 124 menjelaskan adanya objek hak tanggungan yang disebabkan pelunasan sebagian piutang yang dijamin ("*roya partial*") maka hal ini dimungkinkan bahwa :

- a) Bahwa dalam hal objek Hak Tanggungan terdiri atas beberapa hak
- b) Kemungkinan hapusnya sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian piutangnya diperjanjikan dalam akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan ;
- c) Walaupun tidak memenuhi ketentuan tersebut diatas, berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian objek Hak Tanggungan oleh pemegang hak tanggungan, yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan, dengan mencantumkan secara jelas bagian dari objek Hak Tanggungan yang sama yang dibebaskan dari hak tanggungan. Kalau bagian tersebut belum terdaftar tersendiri, karena merupakan bagian dari hak atas tanah yang lebih besar, pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan dilakukan setelah dilakukan pemecahan atau pemisahan.

Kemudian 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

¹¹ Wawancara oleh Notaris/PPAT I Winny Firistia. S.H.,M.Kn pada tanggal 3 Mei 2023 pukul 15.00 Waktu Indonesia Barat

¹² Wawancara Anggi Agnesia S.H., selaku Koordinator Pendaftaran Tanah Badan Badan Pertanahan Kota Jambi pada tanggal 3 Mei 2023 pukul 15.00 Waktu Indonesia

sertifikat ini hilang, proses roya tidak dapat dilakukan, untuk melengkapi per-syaratan 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, ntuk digunakan sebagai salah satu syarat pen-coretan hak tanggungan oleh badan pertanahan nasional.¹³

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 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.

Biaya Pengurusan Akta Konsen Roya untuk menghapus Sertifikat Hak Tanggungan tergantung wilayah kantor pertanahan dimana objek tersebut berada, dan beberapa pelengkap dokumen lainnya. Proses hak tanggungan yang didaftarkan dan diproses dalam analisis penelitian ini menjelaskan bahwa setiap hak tanggungan yang didaftarkan dengan menjaminkan sertifikat hak atas tanah di lembaga perbankan maka selain produk hak tanggungan yang didaftar maka adanya suatu perjanjian kedua belah pihak untuk menyelesaikan kewajiban masing-masing pihak untuk terlaksananya perjanjian tersebut. Perjanjian antara debitur dan kreditur ini dimaksudkan juga adanya kewajiban debitur dalam menyerahkan sertifikat hak atas tanah kepada debitur untuk dilakukannya pendaftaran hak tanggungan dan kewajiban kreditur selaku penerima kuasa untuk menyimpan sertifikat hak atas tanah yang kemudian melakukan pendaftaran tanah ke kantor pertanahan.

Proses yang dilakukan antara debitur dan kreditur dalam suatu ikatan tersebut dijembatani oleh seorang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Notaris dan Pejabat

Pembuat Akta Tanah ini sendiri memiliki tugas masing-masing terkait dalam isi perjanjian antara debitur dan kreditur. Notaris berkewajiban untuk membuat akta otentik untuk memasukkan kehendak para pihak dalam bukti tertulis pada suatu akta sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah diberikan tugas untuk melakukan pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan setempat.

Fungsi kantor pertanahan dalam menyimpan dokumen-dokumen terkait dengan pendaftaran tanah ini lah yang diharuskan adanya suatu pemeliharaan data yuridis dan data fisik dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan pendaftaran hak tanggungan. Hak atas tanah yang sudah masuk dalam data pertanahan di kantor pertanahan nantinya akan selalu disimpan dan dipelihara terkait dengan alur perjalanan sertifikat hak atas tanah yang sudah dilaksanakan pendaftaran tanah. sehingga dalam penjelasan ini pihak-pihak dalam hak tanggungan adalah sebagai berikut :

- a. Pemberi hak tanggungan (debitur)
Debitur ini adalah pihak yang berhutang dalam suatu utang piutang tertentu di lembaga perbankan maupun orang perorangan
- b. Pemegang hak tanggungan (kreditur)
Kreditur ini adalah pihak yang berpiutang dalam suatu utang tertentu
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat umum yang diberikan wewenang dalam membuat akta pemindahan hak atas tanah, dan pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan setempat
- d. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota
Kantor pertanahan Kabupaten/Kota adalah lingkungan unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten/kota atau wilayah administrasi yang bertujuan untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah yang mana setelah data diperoleh akan dilakukan pemeliharaan hak atas tanah tersebut.

Dari beberapa janji-janji yang sudah

¹³ *Opcit*, Wawancara dengan Notaris/PPAT Kota Jambi, Winny Firstia, S.H. M.Kn

ada dalam akta tersebut memberikan bukti bahwa masing-masing pihak memiliki janji yang harus dipenuhi dalam perjanjian tersebut selama sertifikat hak atas tanah dibebankan dengan hak tanggungan maka perjanjian tersebut berlaku. Dan dalam hal ini janji-janji yang disebutkan dalam akta pemberian hak tanggungan para pihak boleh menambahkan poin atau janji lain asalkan tidak bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan. Karena dalam hal ini adanya pendaftaran pembebanan hak tanggungan berarti pada saat itu akan dibuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatat buku tanah hak tanggungan hak atas tanah serta menyalin pada sertifikat hak atas tanah. Hal ini merupakan syarat mutlak dalam lahirnya hak tanggungan serta berlaku mengikat untuk para pihak ketiga. Untuk itulah adanya asas publisitas dimana dalam hal ini semua orang berhak mengetahui hak atas tanah tersebut dibebankan hak tanggungan atau tidak.

Secara yuridis pada saat hak tanggungan tersebut sudah didaftarkan dan sertifikat hak tanggungan dikeluarkan maka telah terjadi peralihan hak dari debitur kepada kreditur yang tertulis dalam sertifikat hak tanggungan, begitu juga sertifikat hak atas tanah akan beralih ke atas nama pemegang hak tanggungan (kreditur). Dengan adanya pendaftaran dan sertifikat hak tanggungan ini keluar maka nantinya setelah debitur sudah melunasi hutang maka dilakukan pencoretan catatan atau roya hak tanggungan hal ini dimaksudkan demi ketertiban administrasi pada kantor pertanahan.

Mekanisme Pembuatan Akta Konsen Roya Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Anggi Agnesia sebagai Koordinator Pendaftaran Tanah Badan Badan Pertanahan Kota Jambi, ada tanggal 6 Mei 2024 jam 14.00 di ruang kerjanya dapat dibuat dengan melampirkan surat keterangan kehilangan dari Kantor Kepolisian karena pada dasarnya berita acara atau surat keterangan pelunasan dan pengantar roya dari Bank yang

menyatakan bahwa jaminan hutang debitur telah lunas sepenuhnya, jadi Akta Konsen Roya tersebut dapat dibuat berdasarkan berita acara atau surat keterangan pelunasan dan pengantar roya dari pihak kreditur (Bank). Akta Konsen Roya dapat dibuat oleh notaris mana saja yang ditunjuk oleh debitur atau kreditur itu sendiri, setelah ditandatangani Akta Konsen Roya maka akan dikeluarkan salinan Akta Konsen Roya oleh notaris dan salinan itulah sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang telah hilang.¹⁴

Berdasarkan hasil penelitian yang sudah penulis lakukan, adapun tata cara pelaksanaan pendaftaran penghapusan hak tanggungan (roya) yang sertifikat hak tanggungannya telah hilang pada kantor pertanahan Kota Jambi yakni :¹⁵

1. Membuat laporan kehilangan pada kantor kepolisian sebagai syarat pembuatan akta konsen roya atau langsung mendatangi kantor notaris mana saja.
2. Mengisi formulir permohonan penghapusan hak tanggungan (roya) yang telah disediakan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi.
3. Menyerahkan dokumen-dokumen pada loket pendaftaran.
4. Setelah dokumen-dokumen diperiksa dan dinyatakan lengkap, petugas akan memberikan Surat Perintah Setor (SPS) yang wajib dibayarkan dan Tanda Terima Dokumen (TTD) yang disimpan untuk mengambil sertifikat yang sudah selesai dihapuskan hak tanggungannya kepada debitur atau kuasanya (apabila dikuasakan).
5. Debitur yang sudah menerima Surat Perintah Setor (SPS) yang diberikan oleh petugas loket pembayaran agar segera melakukan pembayaran melalui Mesin EDC (*Electronic Data Capture*) yang sudah disediakan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi namun apabila debitur atau kuasanya tidak memiliki kartu debit ATM dan ingin membayar menggunakan uang tunai, maka debitur atau kuasanya dapat membayar Surat Perintah Setor (SPS) tersebut pada kantor

¹⁴ Wawancara Anggi Agnesia S.H., selaku Koordinator Pendaftaran Tanah Badan Badan Pertanahan Kota Jambi pada tanggal 3 Mei 2023 pukul 15.00 Waktu IndonesiaBarat

¹⁵ Wawancara Yunia Hardika Sari S.H., selaku Koordinator Loket Pelayanan Badan Pertanahan Kota Jambi pada tanggal 3 Mei 2023 pukul 16.00 Waktu IndonesiaBarat

pos dan bank terdekat.

6. Petugas loket pembayaran akan memberitahukan kepada debitur atau kuasanya bahwa proses pengerjaan pelaksanaan penghapusan hak tanggungan (roya) yakni 7 (tujuh) hari kerja setelah dokumen permohonan penghapusan hak tanggungan (roya) tersebut diterima

Proses penghapusan Hak Tanggungan tentunya tidak selalu berjalan dengan baik dikarenakan dalam proses administrasi nantinya akan mengalami beberapa kendala yang akan di temu dilapangan. Dalam praktiknya terdapat beberapa permasalahan atau kendala dalam penghapusan/roya hak tanggungan, antara lain :¹⁶

1. Pada Penghapusan/ roya Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan melakukan roya yang mana sertifikat tersebut dicoret/dihapus dari catatan hak tanggungan di kantor pertanahan. Pengaturan akta konsen roya belum diatur secara spesifik karena akta tersbut merupakan isi dalam suatu perjanjian yang tertuang dalam akta untuk melakukan pengurusan roya. permasalahannya bahwa akta konsen roya tidak terlalu spesifik dalam penghapusan hak tanggungan. Karena dalam praktiknya penghapusan hak tanggungan dapat dilakukan atas perintah ketua pengadilan negeri atas permohonan yang diajukan yang dalam hal ini hilangnya sertifikat hak tanggungan. Akta Roya Hak Tanggungan yang dibuat oleh notaris pada dasarnya sama, yaitu menerangkan bahwa pinjaman atau kredit oleh debitur sudah lunas, dengan demikian secara otomatis hak tanggunannya hapus. Akta konsen roya yang dibuat oleh notaris untuk kepentingan menghapus.
2. Atas hilangnya sertifikat Hak Tanggungan tentunya akan merugikan kedua belah pihak baik kreditur maupun debitur hal ini dikarenakan menyangkut adanya proses administrasi yang kurang. Kerugian bagi debitur apabila

wanprestasi maka kreditur kesulitan untuk mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN), Hilangnya sertifikat hak atas tanah tentunya akan merugikan beberapa pihak yang mana dalam hal inilah pentingnya peranan notaris dalam membuat Akta Konsen Roya untuk dapat melakukan proses penghapusan hak tanggungan. Akta Konsen Roya tersebut merupakan suatu persyaratan guna melaksanakan tertib administrasi pertanahan dikarenakan sertifikat Hak Tanggungan telah hilang. Kedudukan Akta Konsen Roya Hak Tanggungan yang dibuat oleh notaris merupakan suatu hal untuk melengkapi administrasi akibat hilangnya sertifikat hak tanggungan. Akta Konsen Roya merupakan kta otentik yang merupakan dari suatu ketegasan atas roya yang akan dilakukan yang berfungsi sebagai syarat pendaftaran roya atau pencoretan hak tanggungan. Dengan demikian Akta Konsen Roya dalam praktek pendaftaran tanah kedudukannya sama dengan sertifikat roya yang hilang sebagai syarat pendaftaran hak atas tanah. Kedudukan Akta Konsen Roya Hak Tanggungan yang dibuat oleh notaris sebagai penyempurnaan administrasi pada Kantor Pertanahan akibat hilangnya sertifikat Hak Tanggungan. Hak Tanggungan yang hilang dalam proses roya bukan untuk eksekusi, sehingga kedudukannya tidak disamakan dengan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial karena tidak diatur dalam undang-undang atau aturan yang tegas.

Akibat Hukum Penerbitan Akta Konsen Roya Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang hilang

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

¹⁶ Wawancara Notaris / PPAT Winny Firstia, S.H. M.Kn., pada tanggal 10 Mei 2023 pukul 11.00 Waktu IndonesiaBarat

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 KUHPdata, yaitu

1. akta harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum; Notaris berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUNJN 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 Pasa 38 Undang-Undang Jabatan Notaris, mulai dari bagian-bagian akta sampai dengan apa saja yang 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 Undang – Undang Jabatan Notaris telah memenuhi unsur ini;
3. Pejabat umum yang bersangkutan harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Pasal 1 angka 1 dan Pasal 15 UUNJN memang telah memberikan kewenangan kepada motaris 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.¹⁷

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

¹⁷ 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, hal. 395-409

pihak, yaitu pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Kalaupun ada yang tidak dapat membubuhkan tandangnya karena alasan tertentu, keterangan mengenai hal tersebut harus dicantumkan dalam Akta Konsen Roya yang bersangkutan¹⁸

Pembuatan akta konsen roya dengan merujuk pada pasal 122 (1) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan 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 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 Undang – Undang – Jabatan Notaris.

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

¹⁸ Rudi Indradjaya dan Ika Ikmassari, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan*, Visimedia, Jakarta, 2015, hal 14

ditugaskan kepada pejabat lain, Akta Konsen Roya dapat dibuat oleh notaris.¹⁹

Akta konsen 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.

Jadi, pemohon wajib melaksanakan penghapusan hak tanggungan (roya) meskipun Sertifikat Hak Tanggungannya telah hilang, rusak, tercecer atau sebab lainnya, sesuai kebijakan yang telah diatur oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan melampirkan Akta Konsen Roya sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang hilang, rusak, tercecer atau sebab lainnya.²⁰

Penghapusan hak tanggungan (roya) yang tidak dilaksanakan/didaftarkan pada Kantor BPN, akan tetap dianggap belum lunas atau masih dalam jaminan berdasarkan sistem pelayanan yang ada pada kantor BPN. Apabila penghapusan hak tanggungan (roya) tidak dilakukan, maka debitur tidak dapat menjamin, mengalihkan dan melakukan perbuatan hukum lainnya sebelum penghapusan hak tanggungan (roya) sertifikat tanah pada kantor Badan Pertanahan Nasional didaftarkan Mengingat adanya pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik yang diatur berdasar Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan

Tata Ruang, serta Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Maka kemungkinan kehilangan Sertifikat Hak Tanggungan atau Surat Hak Tanggungan yang telah didaftarkan pada BPN sangat minim, karena Surat Hak Tanggungannya telah diarsipkan salinannya pada sistem elektronik Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).²¹

KESIMPULAN

Kewenangan Notaris 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 dalam akta otentik. Keberadaan notaris merupakan suatu hal penting dalam dunia perbankan selain itu adanya pejabat pembuat akta tanah (PPAT) juga merupakan pejabat yang membantu kantor pertanahan untuk melakukan proses pendaftaran tanah. Debitur yang melakukan peminjaman sejumlah uang dengan jaminan sertifikat hak atas tanah tentunya akan dibebankan Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan merupakan bukti bahwa sertifikat Hak Atas Tanah tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan atau dijamin di bank. Terhadap sertifikat Hak Tanggungan yang hilang maka dalam hal ini notaris akan membuat akta otentik berupa Akta Konsen Roya yang menjelaskan bahwa sertifikat hak atas tanah telah hilang hal ini disampaikan pada kantor pertanahan untuk dilakukan proses penghapusan Hak Tanggungan.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Abdul R. Saliman. Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus, Kencana, Jakarta. 2010.
- Abdul Ghafur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009
- Abdul, W., Mariyadi., & Sunardi., *Penegakan Kode Etik Profesi Notaris*. Nirmala Media, Jakarta, 2017

¹⁹ Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari, *Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang*, Visimedia, Jakarta, 2016, hal 3

²⁰ *Opcit*, Wawancara Yunia Hardika Sari S.H

²¹ David Setiawan, dkk, 2018, "Kedudukan Hukum Akta Pernyataan Dan Kuasa Untuk Roya (Konsen Roya) Dalam Proses Lelang", *Lambung Mangkurat Law, Journal Vol 3 Issue 2*, September hal. 270-271.

- Adrian Sutedi. *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta. 2012.
- Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju, 2008.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia- Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi*, Djambatan, Jakarta 2003
- Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai janiman Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991
- Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2000
- Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945;
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.