

ANALISIS YURIDIS PROSEDUR PEMBUATAN AKTA IZIN ROYA HAK TANGGUNGAN DAN KEDUDUKANNYA SEBAGAI PENGGANTI SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN YANG HILANG

Didik Yoandri

Dr. Fitria Dewi Navisa, S.H., M.Kn., Dr. Drs. H. Abdul Wahid, S.H., M.Ag.

Program Studi Magister Kenotariatan

Program Pascasarjana Universitas Islam Malang

Jl. Mayjen Haryono Nomor 193, Kota Malang

ABSTRAK

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 prosedur pembuatan Roya Hak Tanggungan dan apa implikasi akta konsen roya yang merupakan pengganti sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, dengan metode pendekatan kepustakaan, perundang-undangan dan kasus, dengan sumber bahan hukum sekunder, primer dan tertier, serta dianalisis dengan metode deskriptif. Dalam praktek akta izin roya dibuat oleh dan di hadapan notaris karena notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Secara spesifik akta izin roya/konsen roya tidak ada diatur dalam peraturan manapun tetapi jika dilihat dari segi pembuatan akta maka hal itu menjadi suatu kewenangan notaris dalam membuat akta autentik tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) UU 2/2014. Akta Konsen Roya (Pernyataan dan Kuasa Roya) yang dibuat dihadapan notaris, kedudukannya sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang tidak ada atau hilang sebagai syarat untuk melakukan roya atau pencoretan Hak Tanggungan pada Hak Atas Tanah.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Roya.

ABSTRACT

Making the Roya Consent Deed is not explicitly regulated in the Mortgage Rights Law and Government Regulation Number 24 of 1997. In practice it is made as a substitute for the lost Mortgage Certificate for the purpose of recording the abolition of Mortgage Rights at the Office of the National Land Agency (BPN), it is necessary to investigate what is the procedure for making Mortgage Rights Certificate and what are the implications of the Roya concession deed which is a substitute for the Lost Mortgage Certificate. This research uses normative juridical research, with the method of literature approach, legislation and cases, with secondary, primary and tertiary legal materials, and is analyzed using descriptive methods. In practice the Roya license deed is drawn up by and in front of a notary because a notary is a public official who has the authority to make an authentic deed. Specifically, the Roya / Konsen Roya permit deed is not regulated in any regulation, but from the viewpoint of making the deed, it becomes the notary's authority to make the authentic deed as stated in Article 15 paragraph (1) of Law 2/2014. The Roya Consent Deed (Roya's Statement and Authorization) made before a notary, has its position as a substitute for a Certificate of Mortgage that does not exist or is missing as a condition for conducting roya or withdrawal of Mortgage Rights on Land Rights.

Keywords: Mortgage, Roya.

PENDAHULUAN

Kehidupan manusia itu terikat dengan norma-norma supaya dengan norma-norma ini, ada hajat atau kepentingan yang bisa dipenuhi. Tanpa ikatan atau payung norma-norma, manusia akan banyak menemui dan dihadapkan dengan berbagai bentuk problematika atau ragam kesulitan yang tidak mudah diatasi. Bahkan bukan tidak mungkin kesulitan-kesulitan yang datangnya bertubi-tubi menyerang kehidupannya dapat menjerumuskan pada kehancuran.¹

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.²

Perjanjian kredit merupakan suatu perjanjian yang lazim dilakukan dalam bidang hukum perbankan. 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 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 *assesoir* (tambahan). Salah satu jaminan dengan hak kebendaan adalah Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

¹ Abdul Wahid, Mariyadi, dan Sunardi. 2017. **Penegakan Kode Etik Profesi Notaris**. Jakarta: Nirmana Media. Hlm. 15.

² Hermansyah. 2014. **Perbankan Nasional Indonesia**. Cetakan ke-8. Jakarta: Kencana Prenada Media. Hlm. 43.

Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang meruakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak tanggungan sebagai hak penguasaan atas tanah, yang berisikan kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji (wanprestasi) dan mengambil hasilnya, baik seluruh atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya.³

Hak tanggungan sebagai salah satu hak penguasaan atas tanah yang bersifat perseorangan terdapat dua pihak yang menguasai tanah, yaitu pihak debitur menguasai tanahnya secara fisik, sedangkan pihak kreditur menguasai tanah secara yuridis atas tanah yang dijaminan oleh debitur. Pada hak tanggungan, pihak kreditur mempunyai hak untuk menjual lelang untuk mengambil pelunasan utang jika debitur cedera janji (wanprestasi).

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.⁴ Hak tanggungan sebagai suatu lembaga jaminan akan didaftarkan oleh bank melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (APHT) kepada Badan Pertanahan Nasional dengan diterbitkannya terlebih dahulu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah yang menjadi jaminan tersebut oleh Notaris. Apabila perjanjian pembebanan hak tanggungan telah dibuat, langkah selanjutnya melakukan pendaftaran hak tanggungan di BadanPertanahan sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hapusnya hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) mengharuskan dilakukannya roya terhadap hak tanggungan. Roya adalah pencoretan atau penghapusan. Setelah utang atau pinjaman debitur lunas, maka hak tanggungan tersebut harus dihapus dengan cara roya atau pencoretan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut diperlukan pada saat akan diroya atau dicoret dan disertakan pula sertifikat hak atas tanahnya serta surat roya dan kreditur atau surat yang berisi pernyataan dari

³ Boedi Harsono. 2008. **Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya**. Jakarta: Djambatan. Hlm 24.

⁴ 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. Hlm. 32.

ke kreditur bahwa utang debitur telah lunas serta mengembalikan jaminan yang berupa sertifikat hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungannya.

Jika debitur sudah mampu membayar utangnya secara penuh, maka Sertifikat yang dijaminkan dapat dikembalikan kepada debitur. Caranya ketika utang sudah dilunasi maka bank mengeluarkan Surat Keterangan Lunas dan Surat Roya yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan yang berisi permohonan agar catatan Hak Tanggungan segera dihapus. Dengan dikeluarkannya Surat Roya, maka seluruh berkas-berkas, di antaranya asli sertifikat dan Sertifikat Hak Tanggungan kembali diserahkan kepada pemilik dan pemilik bisa mengajukan penghapusan catatan yang ada di sertifikat mengenai Pembebanan Hak Tanggungan atau pembebanan hutang tersebut kepada Kantor Pertanahan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) kemudian menghapus pencatatan Hak Tanggungan pada sertifikat berdasarkan Surat Roya dari kreditur, dan sertifikat kembali bersih. Proses Roya ini bisa dilakukan sendiri oleh pemilik atau bisa juga dikuasakan kepada Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

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

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

Ada kalanya dalam praktik sertipikat hak tanggungan tersebut 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

tanggung yang telah didaftarkan di Badan Pertanahan. Hal itu juga mengikat bagi pihak ketiga yang akan memiliki kepentingan terhadap objek hak tanggungan tersebut. Hilangnya sertipikat hak tanggungan tersebut mengakibatkan ketidakjelasan pengikatan hak tanggungan dan kedudukan para pihak setelah utang debitur lunas. Untuk menjelaskan atau memberikan keterangan mengenai Sertipikat Hak Tanggungannya yang hilang, maka dalam praktek biasanya dibuat akta izin roya hak tanggungan atau konsen roya secara notarial oleh notaris.

Walaupun dalam praktek ditemukan akta izin roya/konsen roya ini tetapi hanya beberapa notaris khususnya yang pernah membuat akta tersebut yang mengetahui tentang akta izin roya/konsen roya. Demikian juga banyak notaris dan/atau masyarakat yang belum mengetahui tentang akta izin roya/konsen roya ini. Bahkan implikasi dari akta izin roya ini juga dipertanyakan, apakah akta izin roya adalah akta yang khusus dibuat sebagai pengganti hilangnya sertipikat hak tanggungan atau bisa juga sebagai surat keterangan kehilangan untuk hal lainnya. Selain itu dalam prakteknya tidak mudah meminta akta izin/konsen roya ini apabila yang menghilangkan sertipikat hak tanggungan tersebut dari pihak debitur, karena akta ini dibuat atas permintaan pihak kreditur.

Hapusnya hak tanggungan berdasarkan ketentuan pasal 18 ayat (1) UUHT mengharuskan dilakukannya roya terhadap hak tanggungan. 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 izin roya hak tanggungan atau konsen roya sebagai persyaratan dari Kantor Pertanahan untuk diprosesnya roya. Akta izin roya hak tanggungan adalah surat keterangan yang dibuat oleh notaris yang berisikan atau menyatakan bahwa telah hilang nya sertifikat hak tanggungan. Tetapi akta izin roya hak tanggungan sendiri tidak ada diatur secara jelas dan spesifik dalam undang-undang atau aturan manapun.

Peran Notaris sangat dibutuhkan oleh bank, hal ini juga berkaitan dengan Risiko hukum atas roya hak tanggungan yang diagunkan oleh debitur sebagai jaminan kredit, Oleh karena itu, jasa notaris sangat dibutuhkan dalam dunia perbankan, termasuk dalam akta roya hak tanggungan ini untuk menghindari terjadinya hal-hal yang tidak dikehendaki, misalnya pengingkaran yang dilakukan oleh perbankan, maka pihak debitur tidak ingin mengambil risiko, untuk itu, maka akta roya hak tanggungan tersebut haruslah dibuat dalam bentuk akta otentik. Untuk memberikan kepastian hukum terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit yang dibuat sebelumnya.

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.

METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Permasalahan yang telah dirumuskan di atas akan dijawab atau dipecahkan dengan menggunakan jenis penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum normatif diartikan sebagai penelitian atas aturan-aturan perundangan, baik ditinjau dari sudut hierarki perundang-undangan (vertikal) maupun hubungan harmoni perundang-undangan (horizontal). Metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang undangan dan pendekatan analitis, atau penelitian hukum doktriner juga disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen.⁵ Penelitian hukum normatif ini dilakukan dengan mengkaji atau melakukan inventarisasi hukum, menemukan asas-asas hukum, menemukan *in concreto* sejarah hukum, serta pendekatan perundang-undangan.⁶

2. Pendekatan Penelitian

Sesuai dengan jenis penelitiannya yakni penelitian hukum normatif (yuridis normatif), maka dapat digunakan lebih dari satu pendekatan. Dalam penelitian ini digunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*).

3. Sumber Bahan Hukum

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Termasuk landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian ini diantaranya adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan

⁵ Suratman, Philips Dillah. 2014. **Metode Penelitian Hukum**. Bandung: Alfa Beta. Hlm. 51.

⁶ Fitria Dewi Navisa. **Karakteristik Asas Kepentingan (*Insurable Interest*) Dalam Perjanjian Asuransi**. Jurnal Negara dan Keadilan Volume 9 Nomor 2 / Agustus 2020 p-ISSN 2302-7010 e-ISSN 2721-9801.

Notaris, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan lain yang terkait.

b) Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan hukum yang bersifat membantu atau menunjang bahan hukum primer dalam penelitian yang akan memperkuat penjelasan di dalamnya. Diantara bahan-bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah buku-buku, thesis, jurnal dan dokumen-dokumen terkait penelitian ini yang nantinya akan dijadikan sebagai analisis dalam penelitian ini.

c) Bahan Hukum Tertier

Merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan lain-lain.⁷

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan cara studi dokumentasi, studi pustaka, serta dari internet. Dalam penelitian ini untuk memperoleh bahan hukum melalui studi kepustakaan, berupa dokumen-dokumen maupun peraturan perundang-undangan berkaitan.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisa bahan hukum merupakan langkah terakhir dalam suatu kegiatan penulisan. Analisis bahan hukum dilakukan secara deskriptif, yaitu bahan hukum yang diuraikan dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan interpretasi bahan hukum dan memahami hasil analisis.

PEMBAHASAN

Kedudukan Pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan

Istilah roya dalam ketentuan perundang-undangan mengenai tanah dapat ditemukan dalam penjelasan umum UUHT Pada buku tanah hak tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertifikatnya ditiadakan.

⁷ Jhonny Ibrahim. 2006. **Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif**. Malang: Bayumedia Publishing. Hlm. 296.

Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai "roya", dilakukan juga pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertifikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya. Berdasarkan penjelasan umum UUHT tersebut, dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan istilah roya adalah pencoretan hak tanggungan pada buku tanah hak tanggungan di Kantor Pertanahan karena hak tanggungan telah hapus dengan cara sebagaimana diatur Pasal 18 UUHT.

Dalam penjelasan Pasal 22 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), disebutkan bahwa pencoretan catatan atau Roya Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan sudah hapus. Hak Tanggungan hapus karena peristiwa-peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUHT.

Berdasarkan Pasal 18 UUHT, Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- 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.

Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan merupakan konsekuensi dari sifat aksesoir dari Hak Tanggungan yaitu adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan itu hapus juga. Hak Tanggungan merupakan jaminan utang yang pembebanannya adalah untuk kepentingan kreditor. Oleh karena itu sudah merupakan kewenangan bagi kreditor untuk menghapuskan Hak Tanggungan yang dimilikinya, keadaan ini berbeda dengan pemberi Hak Tanggungan yang tidak mungkin dapat membebaskan Hak Tanggungan itu.

Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri adalah berkaitan dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUHT. Menurut ketentuan ini, pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu

pelelangan umum atau atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.

Hapusnya hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan dapat mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan. Hak atas tanah antara lain dapat hapus karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 UUPA atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam hal ini Hak Tanggungan hapus karena tidak terpenuhinya syarat objektif sahnyanya perjanjian, khususnya yang berhubungan dengan kewajiban adanya objektif tertentu, yang salah satunya meliputi keberadaan dari bidang tanah yang dijamin.

Jadi pada waktu Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut hanyalah kreditor Konkuren yang dijamin dan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) tetapi setelah dibuatnya APHT tersebut kreditor kembali menjadi kreditor Prefent. Hak Tanggungan lahir pada tanggal hari ke 7 (tujuh) setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dan hapusnya hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan merupakan hapusnya Hak Tanggungan karena hukum. Sedangkan hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegang Hak Tanggungan serta pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri merupakan hapusnya Hak Tanggungan karena dengan sengaja dihapuskan.

Maksud adanya pencoretan / roya demikian pula buku tanah atau sertifikat tanah yang bersangkutan ialah agar dapat diketahui oleh umum bahwa tanah-tanah tersebut telah bebas kembali, tidak dibebani.

Keadaan hukum diseimbangkan kembali. Kalau pemberian hak, peralihan hak harus didaftarkan maka demikian pula penghapusan pembebanan juga harus dicatat agar dapat diketahui oleh umum demi kepastian hukum dan kepastian hak.

Di samping itu, mengingat Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan yaitu hak yang dapat dituntut oleh pemegangnya dari pihak ketiga yang menguasai atau memiliki obyek Hak Tanggungan itu. Apabila obyek Hak Tanggungan itu kemudian dialihkan oleh pemberi Hak Tanggungan semula, maka hapusnya Hak Tanggungan itu harus pula ditiadakan dari pencatatan di buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan itu. Bila

tidak demikian halnya, pihak ketiga tidak akan pernah tahu bahwa Hak Tanggungan itu telah hapus sehingga tidak mengikat lagi bagi pihak ketiga.

Undang-Undang Pokok Agraria tidak menyebutkan secara tersurat nama tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dan dijabarkan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu: “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.”⁸

Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat mengandung pengertian bahwa data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertifikat mempunyai kekuatan bukti dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain. Pentingnya peranan sertifikat sehingga kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal atau terhadap pihak luar, tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal yakni memberikan rasa aman bagi para pemegangnya atau pemiliknya serta ahli warisnya agar ahli warisnya di kemudian hari tidak mengalami kesulitan, dalam arti tidak perlu bersusah payah untuk mengurusnya, hanya harus menjaga keamanannya serta menghindari kerusakannya.⁹

Sehubungan dengan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat, Boedi Harsono menyatakan bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun berperkara di pengadilan. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut.¹⁰

Untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang telah diterbitkan sertifikat dari gugatan atau keberatan dari pihak lain, maka ditetapkanlah Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu : “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak

⁸ Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁹ Beni Bosu. 1997. **Perkembangan Terbaru Sertifikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)**. Jakarta: Media Saptakarya. Hlm. 5.

¹⁰ Boedi Harsono. 2003. **Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya**. Jakarta: Djambatan. Hlm. 480.

lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”¹¹

Maksud diterbitkan sertifikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.¹²

Salah satu macam sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanah yaitu Sertifikat Hak Tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Terhadap pendaftaran dan pengumuman atas Hak Tanggungan yang telah memenuhi semua persyaratan dengan lengkap dan telah terbit tanggal Hak Tanggungan, maka sebagai bukti eksistensi adanya Hak Tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan.

Pada pembuatan atau penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi:

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku.
- (2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.¹³

¹¹ Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹² Urip Santoso. 2010. **Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah**. Jakarta: Prenadamedia. Hlm. 261.

¹³ Pasal 14 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT).

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 Tanggungan 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.¹⁴ 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.¹⁵

Selain itu, pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungan dan hak atas tanah yang dapat hapus yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin. Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam hal Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dijadikan objek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.¹⁶

Ketika dalam hal roya dan Sertifikat Hak Tanggungan hilang, maka Notaris mengeluarkan Akta Konsen Roya berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang yang dibuat di kantor kepolisian. Jika Akta Konsen Roya dan syarat roya yang lain telah didaftarkan ke kantor pertanahan maka kantor pertanahan akan memberikan catatan pada sertifikat dan buku tanah serta buku Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan telah hapus berdasarkan surat roya dari bank. Akta Konsen Roya atau surat izin penghapusan (roya) Hak Tanggungan tidak sama dengan surat roya atau surat lunas dari bank. Surat roya

¹⁴ M.Bahsan. 2015. **Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia**. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hlm. 3.

¹⁵ Sahnun. 2016. **Hukum Agraria Indonesia**. Malang: Setara Press. Hlm. 129.

¹⁶ Frieda Husni Hasbullah. 2009. **Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak Yang Memberi Jaminan**. Jakarta: Indhill Co. Hlm. 174.

dari bank merupakan surat permohonan yang dikeluarkan bank yang menyatakan bahwa utang debitur telah lunas, bersama itu disertakan pula sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan dan juga Sertifikat Hak Tanggungan yang ditujukan ke Kantor Pertanahan untuk segera dilakukan roya.

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

Berbeda halnya dengan sertifikat hak atas tanah, jika sertifikat tersebut hilang atau rusak, maka bisa diterbitkan sertifikat pengganti, untuk sertifikat hak tanggungan tidak diterbitkan adanya sertifikat pengganti. Oleh sebab itu untuk menggantikan sertifikat hak tanggungan dibuatlah dengan akta izin roya atau konsen roya hak tanggungan sebagai syarat untuk melakukan roya guna menghapus hak tanggungan karena hapusnya utang (lunas) jika sertifikat hak tanggungan tidak ada atau tidak diketahui keberadaannya 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”.

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 formal¹⁷ selain undang-undang karena tidak ada undang-undang yang mengatur tentang akta izin roya hak

¹⁷ C.S.T. Kansil. *Ibid.* hlm 46.

tanggung dan dapat diterima secara hukum sebagai konsekuensi dari adanya kewenangan pada notaris.

Hal ini berkaitan dengan teori kepastian hukum karena dalam prakteknya di lapangan untuk mendapatkan kepastian hukum ada beberapa prosedur pembuatan hukum yang harus dilakukan, termasuk membuat akta konsen roya tersebut diatas untuk memenuhi persyaratan dalam proses roya di kantor Pertanahan. Dan apabila dikaitkan dengan teori kemanfaatan maka memiliki tujuan untuk menjadi alat bukti yang kongkrit bahwasannya utang sudah lunas dan telah dihapuskan.

Implikasi Akta Izin Royo Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang

Jaminan kredit yang diterima bank dari debitur merupakan salah satu objek yang berkaitan dengan kepentingan bank. Jaminan kredit adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran dari hutang debitur berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat kreditur dengan debitur.¹⁸

Kredit yang diberikan selalu diamankan dengan jaminan kredit yang dibuat debitur dan kreditur untuk menghindarkan adanya resiko debitur tidak membayar hutangnya. Apabila debitur oleh karena suatu sebab tidak mampu melunasi hutangnya, maka kreditur dengan bebas dapat menjual dan menutup hutang dari hasil penjualan jaminan kredit.

Fungsi jaminan kredit adalah memberikan hak dan keluasaan kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan, apabila debitur tidak melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditentukan.¹⁹

Jaminan kredit tersebut harus diyakini sebagai jaminan yang baik dan berharga sehingga akan dapat memenuhi fungsi-fungsinya, antara lain dengan memperhatikan aspek hukum yang terkait termasuk aspek hukum jaminan, di mana jaminan kredit akan dibebani dengan hak tanggungan.

Hak tanggungan sebagai hak jaminan diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 mempunyai sifat memberikan hak preferent (*droit de preference*) atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 ayat 1). Artinya bila debitur cidera janji atau lalai membayar hutangnya maka kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual jaminan dan kreditur pemegang jaminan diutamakan untuk mendapatkan pelunasan hutang dari hasil penjualan jaminan.

¹⁸ Sutarno. 2013. **Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank**. Bandung: Alfabeta. Hlm. 68.

¹⁹ *Loc.cit.*

Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya, lazimnya disebut *droit de preference*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, yang menentukan, apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditur pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah. Hak istimewa ini tidak dipunyai oleh kreditur bukan pemegang hak tanggungan.

Dalam perjanjian kredit, baru berupa janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu sedangkan perjanjian pemberian hak tanggungan akan dilakukan dengan akta tersendiri yang disebut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pemberian kredit dengan jaminan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah harus dilakukan pembebanan jaminan secara sempurna untuk melindungi kepentingan kreditur. Salah satu aspek pembebanan hak tanggungan yang sempurna adalah perlunya janji-janji dari pemberi hak tanggungan yang dicantumkan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan.

Kreditur yang akan memasang hak tanggungan harus menentukan berapa nilai hak tanggungan yang harus ditetapkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Nilai hak tanggungan diperlukan untuk menentukan besarnya hak preferent yang dimiliki kreditur jika jaminan dieksekusi. Pada saat kreditur membebaskan hak tanggungan, kreditur harus mengemukakan kepada PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan agar nilai hak tanggungan yang ditetapkan kreditur dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.

Sejalan dengan roya di atas, maka sebelum dilakukannya pencoretan, harus didahului dengan mengajukan permohonan oleh para pihak kepada Kantor Pertanahan. Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 22 ayat (4) dinyatakan bahwa: Permohonan pencoretan sebagaimana

dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberikan catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Berkaitan dengan ketentuan dalam Pasal 22 ayat (4) di atas, bagaimana kalau ada pihak yang berkepentingan tidak mau melakukan pencoretan terhadap Hak Tanggungan. Permasalahan ini dijawab oleh Pasal 22 ayat (5), (6), dan ayat (7) UUHT yang dinyatakan sebagai berikut. Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar.

Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh pengadilan lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan (Pasal 6). Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan (ayat (7)).

Janji janji yang tercantum dalam Pasal 11 ayat (2) UU Hak Tanggungan tersebut merupakan tindakan preventif pihak kreditor/bank untuk semaksimal mungkin agar objek jaminan tetap mempunyai nilai yang tinggi, khususnya pada waktu eksekusi. Karenanya, “sedapat mungkin semua kemungkinan mundurnya nilai objek jaminan, sebagai akibat dari ulahnya pemberi jaminan atau karena suatu malapetaka diantisipasi.”²⁰

Walaupun secara teoritis para pihak bisa lalai (lupa) untuk memperjanjikannya, namun karena dalam praktiknya janji janji itu sudah tercetak dalam blanko, yang wajib digunakan PPAT, maka janji janji itu praktis tidak pernah ketinggalan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.²¹

Blanko yang sekarang digunakan PPAT dalam membuat APHT adalah berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (PERKABAN) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan

²⁰J.Satrio. 1997. **Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan**. Buku I. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm. 290.

²¹*Ibid.*

Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kewajiban pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT ke Kantor Badan Pertanahan Nasional adalah untuk memenuhi asas publisitas. Hal ini diatur dan diterangkan dalam penjelasan Pasal 13 ayat (1) UU Hak Tanggungan, yaitu salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Akta Pemberian Hak Tanggungan yang tidak didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan, walaupun telah sempurna dalam pengikatan dan penandatanganan (oleh para pihak, Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan saksi saksi) maka Hak Tanggungan tidak dan belum lahir, “yang baru lahir yaitu janji untuk memberikan Hak Tanggungan.”²²

Hal tersebut sebagaimana diatur dan ditegaskan mengenai bentuk sertifikat Hak Tanggungan dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat. Pada sampul sertifikat hak tanggungan terdapat titel eksekutorial berupa irah irah dengan kata kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Pengaturan irah irah pada sertifikat hak tanggungan diatur dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan. Jadi suatu Sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional mempunyai kekuatan hukum yang disamakan dengan suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, untuk melakukan eksekusi atas obyek jaminan hak tanggungan bilamana debitur melakukan wanprestasi.

Isi dari Akta Konsen Roya (Pernyataan dan Kuasa Roya) yang dibuat dihadapan notaris adalah pernyataan pernyataan atau keterangan keterangan dari kreditur atau bank bahwa debitur telah benar berutang kepada kreditur (disebutkan nomor dan tanggal akta perjanjian kredit Jadi Isi dari Akta Konsen Roya (Pernyataan dan Kuasa Roya) yang dibuat dihadapan notaris adalah pernyataan pernyataan atau keterangan keterangan dari kreditur atau bank bahwa debitur telah benar berutang kepada kreditur (disebutkan nomor dan tanggal akta perjanjian kredit) dengan menggunakan Hak Tanggungan, dan dipaparkan objek jaminannya berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (disebutkan nomor dan tanggal Akta Pemberian Hak Tanggungan; disebutkan juga nomor dan tanggal Sertifikat Hak Tanggungan); juga memaparkan Sertifikat Hak Tanggungan yang dibebankan pada objek

²² Rachmadi Usman. *Op.cit.* Hlm. 453.

jaminan tersebut hilang, yang dilandaskan pada Surat Keterangan tanda laporan kehilangan dari Kantor Kepolisian, sedangkan semua utang debitur (segala bunga, biaya biaya, denda denda dan ongkos ongkos) telah dibayar lunas, dan pihak kreditur menyetujui dan memberikan kuasa untuk melaksanakan pencoretan atau penghapusan hak tanggungan pada suatu obyek jaminan hak atas tanah.

Akta Konsen Roya (Pernyataan dan Kuasa Roya) yang dibuat dihadapan notaris, kedudukannya sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang tidak ada atau hilang sebagai syarat untuk melakukan roya atau pencoretan Hak Tanggungan pada Hak Atas Tanah. “Berbeda halnya dengan Sertifikat Hak Atas Tanah, jika sertifikat tersebut hilang atau rusak, maka bisa diterbitkan sertifikat pengganti, untuk Sertifikat Hak Tanggungan tidak diterbitkan adanya sertifikat pengganti.” Pengaturan adanya penerbitan sertifikat hak atas tanah pengganti diatur dalam Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sedangkan untuk penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan pengganti masih belum ada pengaturannya.

Dengan hilangnya Sertifikat Hak Tanggungan sebagai salah syarat kelengkapan dokumen untuk proses lelang, maka tidak dapat dilakukan lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) menjalankan amanat Pasal 6 juncto Pasal 14 UU Hak Tanggungan yaitu melakukan lelang berdasarkan titel eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan.

Akta Pernyataan dan Kuasa Roya (Konsen Roya) yang dibuat dihadapan notaris tidak dapat digunakan dalam proses lelang, sebagai pengganti sertifikat Hak Tanggungan dalam melakukan eksekusi obyek jaminan melalui lelang. Namun Akta Pernyataan dan Kuasa Roya (Konsen Roya) dapat digunakan setelah lelang atau setelah terdapatnya pemenang lelang. Akta Pernyataan dan Kuasa Roya (Konsen Roya) yang dibuat dihadapan notaris sebagai pengganti sertifikat Hak Tanggungan untuk memenuhi syarat administratif dalam penghapusan atau pencoretan (roya) hak tanggungan pada hak atas tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Ketentuan untuk melaksanakan eksekusi dibawah tangan menurut Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan yaitu, pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/ atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit dikitnya dalam 2(dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan

keberatan. Setelah adanya kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan (debitur) dan pemegang Hak Tanggungan (kreditur) dan memenuhi syarat yang terdapat dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan, maka debitur diberikan kesempatan dan diberikan peluang untuk menawarkan dan mencari pembeli sendiri sebelum obyek jaminan Hak Tanggungan dijual melalui lelang. Sehingga debitur mendapatkan harga yang sesuai dengan yang diharapkannya atau paling tinggi dan mendapatkan sisa atau selisih dari pelunasan kredit miliknya.

Jadi pihak kreditur atau bank tidak dapat melaksanakan eksekusi atau penjualan obyek jaminan Hak Tanggungan secara bawah tangan guna pelunasan kredit debitur apabila debitur tidak menyetujuinya. Karena dalam melaksanakan eksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan harus memenuhi syarat yang terdapat pada Pasal 20 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan. Kesulitan yang sering dialami oleh pihak kreditur atau bank untuk dapat memperoleh persetujuan dari nasabah atau debitur adalah pada saat kredit yang diberikan sudah menjadi macet. Kesulitan untuk memperoleh persetujuan dari debitur atau nasabah tersebut dapat terjadi, “misalnya karena nasabah debitur yang tidak lagi beritikad baik tidak bersedia ditemui oleh bank atau telah tidak diketahui lagi dimana keberadaannya.”²³

Tindakan agar bank atau kreditur setelah kredit diberikan tidak mengalami kesulitan yang demikian, bank pada waktu kredit diberikan mensyaratkan agar di dalam perjanjian kredit diperjanjikan bahwa bank diberikan kewenangan untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan atau meminta kepada debitur untuk memberikan surat kuasa khusus yang memberikan kekuasaan kepada bank untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan.²⁴

Jadi eksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan melalui penjualan secara bawah tangan tidak ada mensyaratkan untuk menunjukkan atau memperlihatkan Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga walaupun Sertifikat Hak Tanggungan atas obyek jaminan hilang (akibat kelalaian oknum kantor pertanahan ataupun oknum perbankan) maka masih tetap dapat dilaksanakannya eksekusi obyek jaminan hak tanggungan melalui penjualan di bawah tangan. Namun eksekusi obyek jaminan hak tanggungan melalui penjualan di bawah tangan tidak dapat dilaksanakan, apabila tidak memenuhi syarat yang di atur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan. Debitur atau nasabah yang tidak lagi beritikad baik tidak bersedia ditemui oleh bank atau telah tidak diketahui lagi dimana keberadaannya sehingga kesulitan untuk mendapatkan persetujuan debitur dalam melaksanakan eksekusi obyek

²³ *Ibid.*

²⁴ Sutan Remy Sjahdeini. *Loc.cit.*

jaminan, maka pihak kreditur dapat menggunakan fasilitas parate eksekusi yang diatur dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Dalam melaksanakan eksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, pihak kreditur atau pemegang Hak Tanggungan diberikan kemudahan yaitu berupa hak atas kekuasaannya sendiri untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan bila debitur melakukan wanprestasi atau cidera janji. Hak yang diberikan kepada kreditur atau pemegang Hak Tanggungan untuk menjual obyek jaminan Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri menurut Pasal 6 UU Hak Tanggungan adalah kreditur atau pemegang Hak Tanggungan pertama. Melalui Pasal 6 UU Hak Tanggungan, menurut J. Satrio dalam buku Janji Janji (Bedingeng) dalam Akta Hipotek dan Hak Tanggungan sebagaimana dikutip oleh Rachmadi Usman yaitu pembuat undang-undang bermaksud untuk memberikan suatu kedudukan yang kuat kepada pemegang Hak Tanggungan, dengan memberikan suatu hak yang sangat ampuh yang disebut parate eksekusi. Karena yang diberikan itu berupa hak, maka dalam hukum berlaku prinsip terserah kepada pemilik hak akan menggunakannya atau tidak. Tidak ada larangan untuk tidak memanfaatkan hak yang diberikan kepada orang atau pihak tertentu.²⁵

Keberadaan hak parate eksekusi pada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama sebagai upaya pemenuhan piutang kreditur telah dikuatkan oleh Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia melalui Putusan Nomor 70/PUUVIII/2011 tanggal 05 Desember 2011. Putusan Mahkamah Konstitusi tersebut menyatakan, apabila debitur wanprestasi, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui Pelelangan Umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang tersebut tanpa meminta fiat pengadilan.

Eksekusi yang dapat dilakukan pihak kreditur atau bank terhadap obyek jaminan yang telah dibebankan Hak Tanggungan selain melalui penjualan di bawah tangan dan penjualan obyek jaminan Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dilakukan tanpa melalui pengadilan (parate eksekusi) adalah eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri. Sehingga eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri merupakan jalan keluar atau alternatif terakhir setelah upaya penjualan di bawah tangan maupun penjualan atas kekuasaan atas kekuasaan sendiri (parate eksekusi) mengalami kegagalan.²⁶

Dasar dalam melaksanakan eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri (Fiat Eksekusi) berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan adalah

²⁵ Rachmadi Usman. *Op.cit.* hlm.491.

²⁶ M. Khoidin. 2017. **Hukum Jaminan Hak Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan**. Cetakan Kedua. Surabaya: Laksbang Yustitia Surabaya. hlm. 151.

adanya suatu gugatan. Terhadap permohonan fiat eksekusi pihak Pengadilan Negeri cukup melakukan pemeriksaan terhadap syarat syarat formal yang telah ditentukan, salah satunya dokumen yang diperiksa adalah Sertifikat Hak Tanggungan. Selain itu, Penjual (Kreditur) memperlihatkan dokumen asli Objek Hak Tanggungan kepada Pejabat Lelang Sebelum dilaksanakan lelang, hal ini didasarkan pada Pasal 21 Permenkeu Nomor 27/PMK.06/2016. Dengan demikian, dalam hal Sertifikat Hak Tanggungan hilang (akibat dari kelalaian oknum pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional atau oknum pihak perbankan) dan debitur melakukan wanprestasi maka kreditur tidak dapat melaksanakan eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri (Fiat Eksekusi) berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan. Perlindungan hukum yang dapat ditempuh oleh pihak kreditur dalam menuntut pemenuhan prestasi atas debitur macet (wanprestasi) yang Sertifikat Hak Tanggungannya hilang (akibat dari kelalaian oknum pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional) adalah dengan mengajukan gugatan dengan tergugat pihak Badan Pertanahan Nasional selaku pihak yang lalai sehingga mengakibatkan tercecernya sertifikat hak tanggungan; pihak debitur yang wanprestasi selaku sebagai turut tergugat. Pendaftaran pengajuan gugatan perdata tersebut dapat diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan wilayah domisili hukum terbitnya sertifikat hak tanggungan.

Selain itu, merupakan resiko dari pihak kreditur atau bank (kelalaian oknum perbankan) yang menghilangkan Sertifikat Hak Tanggungan sehingga mengakibatkan kehilangan status hak yang diutamakan atau didahulukan (hak preferen). Perlindungan hukum yang dapat ditempuh oleh pihak kreditur dalam menuntut pemenuhan prestasi atas debitur macet (wanprestasi) yaitu dengan mengajukan gugatan perdata atas dasar wanprestasi di pengadilan negeri.

Pengajuan sampai dengan putusan gugatan perdata di pengadilan negeri. memiliki kelemahan yaitu dalam hal waktu dan hal biaya. Dari segi waktu, untuk mendapatkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap diperlukan proses waktu yang cukup panjang. Hal ini dikarenakan adanya upaya-upaya hukum melawan putusan pengadilan seperti banding dan kasasi. Sedangkan dari segi biaya yang dikeluarkan, juga memerlukan biaya yang tidak sedikit hingga mencapai putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Hal ini berbanding terbalik dengan pemenuhan prestasi debitur (yang wanprestasi) dengan cara eksekusi Hak Tanggungan. Dalam penjelasan Umum angka 9 UU Hak Tanggungan dinyatakan, salah satu ciri Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti eksekusinya jika debitur cidera janji. Sehingga dengan adanya pelaksanaan eksekusi berdasarkan Hak Tanggungan

maka dapat mempersingkat waktu dan menghemat biaya dalam pemenuhan prestasi (dalam rangka pelunasan kredit macet).

KESIMPULAN

Secara spesifik akta izin roya/konsen roya tidak ada diatur dalam peraturan manapun tetapi jika dilihat dari segi pembuatan akta maka hal itu menjadi suatu kewenangan notaris dalam membuat akta autentik tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN. Akta izin roya juga merupakan akta *partij* yaitu suatu akta dibuat atas kehendak para pihak yang bersangkutan yang dalam hal ini untuk memenuhi persyaratan membuat proses roya di Kantor Pertanahan. Maka hal tersebut adalah dasar seorang Notaris dalam membuat suatu akta termasuk akta izin roya/konsen roya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan. Berbeda halnya dengan sertifikat hak atas tanah, jika sertifikat tersebut hilang atau rusak, maka bisa diterbitkan sertifikat pengganti, untuk sertifikat hak tanggungan tidak diterbitkan adanya sertifikat pengganti. Oleh sebab itu untuk menggantikan sertifikat hak tanggungan dibuatlah dengan akta izin roya atau konsen roya hak tanggungan sebagai syarat untuk melakukan roya guna menghapus hak tanggungan karena hapusnya utang (lunas) jika sertifikat hak tanggungan tidak ada atau tidak diketahui keberadaannya, hal ini 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. Mengenai pembuatan akta izin roya meskipun ada tersirat pada aturan tersebut diatas tetap saja terkesan Badan Pertanahan lepas tangan dan mengalihkan tanggung jawab kepada notaris untuk membuat akta izin roya sebagai pengganti sertifikathak tanggungan yang hilang. Walaupun begitu dalam praktiknya tetap saja pembuatan akta izin roya dijadikan solusi sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang. 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.

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 ditangan debitur.

2. Bagi Kantor Badan Pertanahan untuk menjalankan peraturan dengan sebaik-baiknya, dalam hal ini dengan memberikan informasi yang tegas dan lugas mengenai persyaratan dan biaya roya yang sebenarnya, sehingga debitur yang akan mengajukan akta roya akan mudah menyelesaikannya.
3. Bagi pemerintah dalam hal ini sebaiknya membuat peraturan yang lebih jelas secara spesifik mengenai sertifikat hak tanggungan apabila terjadinya kehilangan, tercecer atau *force majeure*, agar tidak terjadinya ketidakjelasan aturan ditengah-tengah masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Wahid, Mariyadi, dan Sunardi. 2017. **Penegakan Kode Etik Profesi Notaris**. Jakarta: Nirmana Media.
- Beni Bosu. 1997. **Perkembangan Terbaru Sertifikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)**. Jakarta: Media Saptakarya.
- Boedi Harsono. 2003. **Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya**. Jakarta: Djambatan.
- Boedi Harsono. 2008. **Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya**. Jakarta: Djambatan.
- 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.
- Fitria Dewi Navisa. **Karakteristik Asas Kepentingan (Insurable Interest) Dalam Perjanjian Asuransi**. Jurnal Negara dan Keadilan Volume 9 Nomor 2 / Agustus 2020 p-ISSN 2302-7010 e-ISSN 2721-9801.
- Frieda Husni Hasbullah. 2009. **Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak Yang Memberi Jaminan**. Jakarta: Indhill Co.
- Hermansyah. 2014. **Perbankan Nasional Indonesia**. Cetakan ke-8. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Jhonny Ibrahim. 2006. **Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif**. Malang: Bayumedia Publishing.
- J.Satrio. 1997. **Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan**. Buku I. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- M.Bahsan. 2015. **Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia**. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- M. Khoidin. 2017. **Hukum Jaminan Hak Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan**. Cetakan Kedua. Surabaya: Laksbang Yustitia Surabaya.
- Sahnan. 2016. **Hukum Agraria Indonesia**. Malang: Setara Press.
- Suratman, Philips Dillah. 2014. **Metode Penelitian Hukum**. Bandung: Alfa Beta.
- Sutarno. 2013. **Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank**. Bandung: Alfabeta.
- Urip Santoso. 2010. **Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah**. Jakarta: Prenadamedia.