

ANALISIS KEDUDUKAN AKTA KONSEN ROYA SEBAGAI PENGANTI SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN YANG HILANG

Misranto

Magister Kenotariatan
Universitas Islam Malang
Email : misranto.fh@gmail.com

Ony Hamzah

Kantor Notaris dan PPAT Anni Nurlaila, S.H., M.Kn.
Jl. Arif Rahman Hakim No.8 Jombang
Email: onysikim@gmail.com

Abstrak

Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) tidak mengatur secara eksplisit kewenangan Notaris untuk membuat Akta Konsen Roya sebagai pengganti Sertipikat Hak Tanggungan yang hilang, namun berdasarkan penafsiran gramatikal pasal 15 ayat (1) UUJN notaris berwenang membuat akta apapun apabila dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan sepanjang kewenangan itu tidak ditugaskan atau dikecualikan oleh undang-undang. Kedudukan Akta Konsen Roya sebagai pengganti sertipikat Hak Tanggungan yang hilang sebenarnya telah diatur dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), yaitu dengan cara dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan. Namun dalam praktik, kantor pertanahan tidak menerima permohonan pencoretan Hak Tanggungan yang tidak dilampiri dengan sertipikat Hak Tanggungan, sebagai gantinya maka dibuatlah akta konsen roya.

Kata Kunci: akta, sertipikat, hak, tanah, notaris

Abstract

Law No. 2 of 2014 concerning the Position of Notary (UUJN) does not explicitly regulate the authority of the Notary to make the Roya Concentration Deed as a substitute for the Lost Mortgage Certificate, but based on grammatical interpretation of article 15 paragraph (1) UUJN, notary authorizes to make any deed if desired by the parties concerned as long as the authority is not assigned or excluded by law. The position of the Roya Concentration Deed as a substitute for the lost Mortgage certificate has actually been regulated in Law No. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights (UUHT), that is being recorded in the relevant Mortgage Rights land book. However, in practice, the land office does not accept applications for

deletion of Mortgage Rights which are not accompanied by a certificate of Mortgage. Instead, a roya concentration certificate is made.

Keywords: *deed, certificate, rights, land, notary*

PENDAHULUAN

Kredit perbankan merupakan salah satu pendukung dunia usaha yang pada gilirannya memberikan peranannya dalam pembangunan di Indonesia.¹ Setiap kredit yang dikeluarkan oleh perbankan harus disertai dengan pemberian jaminan oleh debitur kepada kreditur (bank). Pelaksanaan pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur.

Jaminan merupakan suatu hal yang sangat erat hubungannya dengan bank dalam pelaksanaan teknis pemberian kredit. Kredit yang diberikan oleh bank perlu diamankan. Tanpa adanya pengamanan, bank sulit menghindari risiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya seorang nasabah. Dengan adanya jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur (bank) akan memberikan motivasi kepada debitur untuk melunasi hutangnya karena fasilitas kredit yang diterimanya dari bank merupakan hutang yang wajib dilunasi..

Dalam praktek terlihat bahwa jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan atas tanah. Hal ini dikarenakan tanah mempunyai nilai ekonomi yang senantiasa meningkat. Kondisi yang demikian ini disebabkan oleh nilai dari permintaan dan ketersediaan barang (tanah) yang senantiasa semakin besar.

Untuk itu diperlukan suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat mengenai hal tersebut, maka lahirlah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disingkat UUHT).

Pemberian jaminan dengan Hak Tanggungan diberikan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disingkat APHT) yang didahului dan/atau dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak

¹J. Satrio, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, (Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti, 1993), hal 4.

Tanggungannya (untuk selanjutnya disingkat SKMHT) merupakan bagian yang terpisahkan dari perjanjian kredit.

Pelaksanaan perjanjian pengikatan Hak Tanggungan atas tanah sebagai jaminan atas fasilitas kredit adalah merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya. Perjanjian pengikatan Hak Tanggungan dilaksanakan setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh kreditur (bank) dan debitur. Jadi perjanjian pengikatan Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri apabila tidak dilandasi oleh adanya perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit.

Berdasarkan prinsip hukum yang berlaku menyatakan bahwa suatu perjanjian ikutan lahir dari perjanjian pokok, sehingga dengan hapusnya perjanjian pokok maka hapus pula perjanjian ikutan. Namun sebaliknya, hapusnya perjanjian ikutan tidak serta merta menyebabkan hapusnya perjanjian pokok. Perjanjian pokok masih ada (*eksisting*) sepanjang memang masih berlaku dan tidak terpengaruh dengan hapusnya perjanjian ikutan.

Apabila prinsip hukum tersebut diterapkan dalam kaitan hubungan antara perjanjian kredit dengan keberadaan hak tanggungan, maka perjanjian pengikatan Hak Tanggungan lahir dari adanya perjanjian kredit, sehingga apabila oleh suatu sebab perjanjian kredit hapus (misalnya karena terjadinya pelunasan) maka hapus pula perjanjian pengikatan Hak Tanggungan. Namun tidak berlaku sebaliknya, jika perjanjian pengikatan Hak Tanggungan hapus tidak berarti perjanjian kredit yang melahirkan perjanjian pengikatan Hak Tanggungan menjadi hapus.

Selanjutnya dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUHT disebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara, dan Hak Milik Satuan Rumah Susun. Berarti tanah-tanah tersebut harus sudah bersertipikat sehingga memiliki alat pembuktian yang kuat mengenai sahnya pembebanan Hak Tanggungan atas tanah-tanah tersebut.

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 5 UUHT, sebidang tanah dapat dibebani oleh beberapa Hak Tanggungan. Hal ini dimungkinkan mengingat adanya tanah yang memiliki nilai begitu besar sehingga tidak sebanding apabila dijadikan jaminan hanya untuk suatu utang yang nilainya jauh dibawah nilai tanah tersebut. Dengan kata lain, suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Dalam hal tersebut, masing-masing Hak Tanggungan diberi peringkat (pertama, kedua, dan seterusnya) berdasarkan tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.

Salah satu sifat dari Hak Tanggungan adalah walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, Hak Tanggungan tersebut tetap mengikuti obyeknya. Sehingga dalam tangan

siapapun obyek Hak Tanggungan berada, kreditur tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi apabila debitur cidera janji sebagaimana dalam Pasal 7 UUHT. Pasal 10 ayat (2) UUHT secara tegas mengatur bahwa pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT, sehingga pejabat umum lain seperti notaris sekalipun tidak berwenang untuk membuat APHT. Kewenangan PPAT tersebut dikuatkan dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang mengatur bahwa salah satu tugas PPAT adalah membuat APHT. Setelah APHT ditandatangani, APHT tersebut kemudian dikirim ke Kantor Pertanahan untuk proses pendaftaran Hak Tanggungan. Kemudian, sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan. Dalam Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Kata-kata tersebut dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, obyek Hak Tanggungan siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dalam Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) PP No. 37 Tahun 1998 jo. PP No. 24 Tahun 2016.

Setelah Sertipikat Hak Tanggungan diterbitkan, Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan, sedangkan sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Namun dapat diperjanjikan oleh para pihak, yang mana dalam praktek sering terjadi, bahwa sertipikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan selaku kreditur menurut Pasal 14 ayat (4) dan (5) PP No. 37 Tahun 1998 jo. PP No. 24 Tahun 2016. Hal ini didasari oleh kekhawatiran kreditur bahwa apabila debitur cidera janji dan kemudian pemberi Hak Tanggungan tidak mau menyerahkan sertipikat hak atas tanah, sehingga obyek Hak Tanggungan tersebut tidak dapat dieksekusi.

Dengan adanya Sertipikat Hak Tanggungan didalam penyimpanan kreditur, apabila debitur cidera janji, kreditur dapat dengan segera mengeksekusi obyek Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan apabila debitur tidak cidera janji dan telah melunasi semua yang terhutang olehnya kepada kreditur, kreditur akan mengembalikan sertipikat tersebut kepada pemberi Hak Tanggungan.

Setelah Hak Tanggungan hapus, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertipikat hak atas tanah. Sedangkan Sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan



ditarik dan bersama-sama dengan buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan dinyatakan tidak berlaku lagi. Pencoretan catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertipikat hak atas tanah sering juga disebut Roya. Penghapusan Hak Tanggungan ini perlu diketahui oleh umum sehingga perlu dilakukan Roya Hak Tanggungan yang merupakan pencoretan Hak Tanggungan tersebut dari daftar/register pendaftaran tanahnya. Tujuannya adalah agar ada kepastian hukumnya mengenai perubahan status tanah tersebut yang tidak lagi dibebani Hak Tanggungan.

Hapusnya Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT mengharuskan dilakukannya Roya terhadap Hak Tanggungan. Roya adalah pencoretan atau penghapusan.² Roya dilakukan apabila utang yang dijamin dalam perjanjian pokoknya telah lunas. Setelah utang atau pinjaman debitur lunas, maka Hak Tanggungan tersebut harus dihapus dengan cara Roya atau pencoretan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pasal 22 ayat (4) UUHT mengatur bahwa permohonan Roya diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan Sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan atau pernyataan tertulis dari kreditur bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau karena kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Sertipikat Hak Tanggungan tersebut diperlukan pada saat akan di Roya atau dicoret dan disertakan pula sertipikat hak atas tanahnya serta surat Roya dan kreditur atau surat yang berisi pernyataan dari kreditur bahwa utang debitur telah lunas serta mengembalikan agunan berupa sertipikat hak atas tanah dan Sertipikat Hak Tanggungannya. Permasalahan muncul ketika Sertipikat Hak Tanggungan yang diperlukan untuk permohonan pencoretan Hak Tanggungan ternyata hilang sebelum di Roya disebabkan kelalaian dari pemegang Hak Tanggungan (kreditur), pencurian, tercecer, maupun rusak akibat *force majeure*.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan didalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.³

²Rudi Indradjaya dan Ika Ikmassari, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan*, (Jakarta: Visimedia, 2015), hal.3.

³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke -11. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009), hal. 13-14.

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Setelah menggunakan metode penelitian hukum normatif, untuk selanjutnya mendapatkan informasi dan jawaban dari masalah yang dirumuskan oleh penulis.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik analisis⁴ interpretasi hukum yaitu bahan hukum yang diperoleh, kemudian disusun secara sistematis, menyeluruh dan lengkap kemudian ditafsirkan untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.

PEMBAHASAN

Notaris merupakan lembaga kemasyarakatan yang timbul karena kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia. Jabatan notaris ada dan diatur oleh peraturan dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik. Notaris adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk melakukan sebagian tugas negara dalam bidang perdata, yaitu dengan membuat akta otentik sebagai alat bukti.⁵ Adapun 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.

Akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut merupakan akta otentik. Hal ini jelas karena akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut memenuhi unsur-unsur dari akta otentik dalam Pasal 1868 KUHPperdata, yaitu:

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

⁴Boy. S. Sabarguna, *Analisis Data pada Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: UI Press, 2006), Hal. 31.

⁵Abdul Wahid, Mariyadi, dan Sunardi, *Penegakan Kode Etik Profesi Notaris* (Jakarta: Nirmana Media, 2017), hal. 35.

UUJN, 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 UUJN telah memenuhi unsur ini.

- c) Pejabat umum yang bersangkutan harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Pasal 1 angka 1 dan Pasal 15 UUJN memang telah memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta otentik. Namun pembuatan akta juga harus memperhatikan kewenangan notaris mengenai akta yang dibuat, kepentingan siapa akta itu dibuat, tempat akta itu dibuat, dan waktu akta itu dibuat. Dengan demikian, tiap akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang notaris dalam kedudukannya tersebut dengan memperhatikan kewenangannya telah memenuhi unsur ini.

Unsur-unsur otentiknya akta diatas bersifat kumulatif, artinya harus terpenuhi kesemuanya. Apabila salah satu unsur diatas tidak terpenuhi, akta yang bersangkutan tidak memiliki sifat otentik. Dengan terpenuhinya ketiga unsur itulah, barulah sebuah akta memperoleh sifat otentiknya. Dengan kata lain, akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris tidaklah selamanya memiliki sifat otentik. Apabila suatu akta tidak memenuhi salah satu unsur diatas, walaupun akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan notaris, tetap tidak memiliki sifat otentik. Sebagai contoh, seorang notaris dengan tempat kedudukan di Malang menerima pembuatan akta di Jakarta. 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.

Contoh akta *relaas* adalah berita acara rapat para pemegang saham dalam perseroan terbatas, dimana atas permintaan Direksi perseroan tersebut, notaris hadir dalam rapat yang bersangkutan dan menyaksikan jalannya rapat dan kemudian membuat Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) berdasarkan apa yang disaksikannya. Akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) notaris disebut juga akta "*partij*" atau akta pihak, dimana pihak yang menginginkan suatu akta otentik, datang dihadapan notaris dan menceritakan atau menerangkan mengenai kehendaknya, dan kemudian notaris tersebut menyusun dan selanjutnya menuangkannya kedalam suatu akta otentik. Contoh akta *partij* adalah akta sewa menyewa, dimana para pihak menerangkan kepada notaris apa saja yang menjadi kesepakatan mereka, baik mengenai obyek sewa, jangka waktu sewa, harga sewa, dan lain sebagainya, notaris kemudian menyusun akta sesuai dengan kehendak para pihak dan menuangkannya dalam akta untuk ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi, dan notaris sendiri.

Antara akta *relaas* dan akta *partij*, selain perbedaan yang diuraikan diatas, juga berbeda dalam hal keharusan pihak untuk penandatanganan akta. Dalam akta *relaas*, penandatanganan akta oleh orang yang hadir dalam acara yang bersangkutan bukan merupakan suatu keharusan. Artinya orang yang hadir dalam acara yang bersangkutan tidak selamanya membubuhkan tanda tangannya dalam akta *relaas*. Tidak adanya penandatanganan tidak mempengaruhi otentiknya akta *relaas*. Sebagai contoh, dalam RUPS, orang-orang yang hadir dalam acara rapat tersebut telah meninggalkan tempat rapat sebelum akta berita acara rapat selesai disusun. Hal ini dibolehkan dan cukup diberikan keterangan mengenainya dalam akta tersebut, bahwa para pihak telah meninggalkan ruang rapat saat berita acara rapat sedang disusun, sehingga dalam akta Berita Acara RUPS tersebut, hanya saksi-saksi dan notaris yang menandatangani akta tersebut. Sedangkan dalam akta *partij*, penandatanganan akta oleh para pihak merupakan suatu keharusan. Tidak ditandatanganinya akta *partij* menyebabkan akta tersebut kehilangan sifat otentiknya. Untuk mereka yang tidak dapat menandatangani akta karena alasan tertentu, UUN memberikan jalan keluar yaitu dengan pengganti tanda tangan. Pengganti tanda tangan atau disebut juga *surogat* merupakan keterangan pihak tertentu dalam akta bahwa dia tidak dapat menandatangani akta tersebut disertai dengan alasannya, yang mana harus dicantumkan oleh Notaris kedalam akta yang bersangkutan. Sebagai contoh, dalam akta sewa menyewa, pihak penyewa yaitu Tuan X tidak dapat menandatangani akta karena tangan kanannya yang biasa digunakan untuk menulis, sedang terluka. Akta *partij* mengharuskan adanya penandatanganan oleh para pihak, sehingga walaupun dia tidak dapat menandatangani akta itu, tetap harus ada *surogat* dimana notaris mencantumkan dalam akta kalimat "sedangkan



penghadap Tuan X tidak menandatangani akta ini karena menurut keterangannya tangan kanannya yang biasa digunakan untuk menulis sedang terluka". Sehingga yang menandatangani akta sewa menyewa tersebut adalah pihak yang menyewakan, saksi-saksi, dan notaris, sedangkan tanda tangan Tuan X digantikan dengan *suorat* tersebut.

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 Sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan telah hilang, dengan tujuan agar tetap dapat dilakukan pencoretan Hak Tanggungan atas persil yang bersangkutan. Mengingat Akta Konsen Roya adalah akta *partij*, akta ini harus ditandatangani oleh para pihak, yaitu pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Kalaupun ada yang tidak dapat membubuhkan tandatangannya karena alasan tertentu, keterangan mengenai hal tersebut harus dicantumkan dalam Akta Konsen Roya yang bersangkutan.

Pada prakteknya, Akta Konsen Roya dibuat dengan akta notariil. Walaupun APHT yang merupakan "dasar" dari pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan merupakan akta PPAT, Akta Konsen Roya tetap merupakan kewenangan Notaris, bukan PPAT. Sebagian orang mungkin merasa bahwa apabila Sertipikat Hak Tanggungan hilang, seharusnya PPAT yang sebelumnya telah membuat APHT yang bersangkutan-lah yang berwenang untuk membuat Akta Konsen Roya, karena dia lah yang telah membuat APHT-nya, bukan notaris. Untuk dapat memahami mengapa notaris yang berwenang untuk membuat Akta Konsen Roya bukannya PPAT, kita perlu terlebih dahulu mengetahui kewenangan masing-masing.

PPAT diberikan tugas pokok oleh PP No. 37 Tahun 1998 jo. PP No. 24 Tahun 2016 untuk melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah yaitu dengan membuat akta mengenai perbuatan hukum tertentu berkaitan dengan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Kewenangan PPAT ini meliputi pembuatan akta mengenai perbuatan hukum jual beli, tukar menukar, hibah, inbreng, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Selain itu, berdasarkan PP No. 41 Tahun 1996, PPAT juga berwenang untuk membuat Perjanjian tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia. Dengan kata lain, untuk perbuatan hukum diatas, pembuatan aktanya dikhususkan bagi PPAT dan karenanya hanya PPAT-lah yang berwenang untuk membuat aktanya. Notaris maupun pejabat umum lainnya tidak berwenang untuk membuat akta terhadap perbuatan hukum diatas. Sebagai contoh, A memiliki sebidang tanah dan hendak menjualnya kepada B. Karena perbuatan hukum yang hendak dilakukan merupakan jual beli

atas hak atas tanah, jual beli tersebut hanya dapat dilangsungkan dengan akta PPAT. Notaris atau pejabat umum lainnya tidak berhak untuk membuat akta jual beli tersebut, karena secara tegas ditentukan sebagai tugas dari PPAT.

Notaris diberi kewenangan oleh UUJN untuk membuat akta otentik baik yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan maupun yang dikehendaki oleh para pihak, sepanjang pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan kepada pejabat lain. Akta otentik yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan misalnya akta pendirian perseroan terbatas yang harus dibuat dengan akta notaris karena memang ditentukan demikian oleh Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Akta otentik yang dikehendaki oleh para pihak misalnya akta sewa-menyewa, dimana A ingin menyewakan bangunan miliknya kepada B dan demi kekuatan pembuktiannya, mereka sepakat untuk membuatnya dalam akta otentik. Sedangkan akta yang ditugaskan kepada pejabat lain misalnya pembuatan akta kelahiran yang telah menjadi tugas dan wewenang dari petugas Kantor Catatan Sipil, termasuk juga akta mengenai perbuatan hukum yang menjadi tugas dan kewenangan PPAT sebagaimana diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998 jo. PP No. 24 Tahun 2016.

Dari perbandingan diatas, dapat dilihat bahwa PPAT dikhususkan untuk membuat akta mengenai perbuatan hukum tertentu berkaitan dengan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. PPAT tidak berwenang untuk membuat akta-akta selain akta-akta yang diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2014, yaitu perbuatan hukum atas hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun seperti jual beli, tukar menukar, hibah, inbreng, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Sebagai contoh, apabila seseorang menghadap PPAT untuk membuat akta sewa menyewa atas tanah miliknya, PPAT tersebut tidak berwenang untuk membuatnya. Sedangkan notaris cenderung memiliki kewenangan membuat akta yang lebih "luas". Hal ini dikarenakan selain akta yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, Notaris juga memiliki kewenangan untuk membuat akta yang dikehendaki para pihak sepanjang tidak ditugaskan kepada pejabat lain, kewenangan mana tidak dimiliki oleh PPAT. Oleh karena alasan itu jugalah, Akta Konsen Roya merupakan kewenangan notaris, bukan PPAT. PPAT tidak berwenang untuk membuat Akta Konsen Roya karena pembuatan Akta Konsen Roya memang tidak termasuk dalam tugas dan kewenangan PPAT sebagaimana diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998 jo. PP No. 24 Tahun 2016. Sebaliknya, notaris berwenang membuat Akta Konsen Roya yang diminta oleh penghadapnya karena selama tidak ditugaskan kepada



pejabat umum lain, hal itu termasuk dalam akta yang dikehendaki oleh para pihak untuk dibuat secara otentik dan oleh karenanya merupakan kewenangannya.

Akta Konsen Roya dapat dibuat oleh Notaris yang sebelumnya telah membuat APHT dalam jabatannya selaku PPAT. Sebagai contoh: A adalah seorang Notaris sekaligus PPAT. Sebelumnya, A dalam jabatannya selaku PPAT telah membuatkan APHT. Apabila di kemudian hari Sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan hilang, A dalam jabatannya selaku notaris dapat membuat Akta Konsen Roya untuk kepentingan pencoretan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Namun bukan berarti hal tersebut menjadi suatu keharusan, yaitu Akta Konsen Roya harus dibuat oleh Notaris yang sama dengan notaris yang sebelumnya membuatkan APHT yang bersangkutan dalam jabatannya selaku PPAT.

Pada prinsipnya, tidak ada larangan untuk Akta Konsen Roya dibuat oleh notaris lain yang bukan merupakan notaris yang sama yang sebelumnya membuatkan APHT dalam jabatannya selaku PPAT. Hal ini dikarenakan Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik untuk siapapun yang memintanya, selama memenuhi peraturan yang berlaku. Sebagai contoh, seorang notaris di Jakarta dapat menerima pembuatan akta sewa menyewa atas bangunan yang terletak di Surabaya, selama para penghadap menghadap kepada Notaris tersebut di kantornya di Jakarta. Begitu juga halnya dengan Akta Konsen Roya. Apabila A merupakan Notaris sekaligus PPAT, A telah membuatkan APHT dan ternyata Sertipikat Hak Tanggungannya hilang. Maka Akta Konsen Roya yang bersangkutan dapat dibuat dihadapan Notaris lain manapun, tidak harus Notaris A. Dengan kata lain, masyarakat yang menginginkan adanya akta otentik, dalam hal ini Akta Konsen Roya, tidaklah terikat untuk membuatnya dihadapan pada notaris tertentu, dalam hal ini notaris yang merupakan PPAT yang membuat APHT yang bersangkutan.

Pihak yang berkepentingan dapat membuat akta otentik dihadapan notaris manapun sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan yang ada. Bisa saja notaris tidak berwenang untuk membuat akta otentik dikarenakan hal-hal tertentu yang memang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Sebagai contoh, seorang Notaris yang sedang menjalankan cuti dilarang untuk menjalankan jabatannya, sehingga seorang notaris yang sedang cuti tentunya tidak dapat membuatkan akta otentik, termasuk Akta Konsen Roya. Contoh lainnya, seorang notaris tidak dapat membuat akta otentik untuk suami/istrinya, sehingga seorang notaris tidak dapat membuat Akta Konsen Roya dimana salah satu pihaknya adalah suami/istrinya. Apabila dikemudian hari, ternyata pemerintah mengeluarkan peraturan yang menyatakan bahwa pembuatan Akta Konsen Roya

ditugaskan kepada pejabat tertentu yang bukan notaris, tentunya notaris pada saat itu tidak lagi berwenang untuk membuat Akta Konsen Roya.

Selain karena ketidakwenangan PPAT dalam membuat Akta Konsen Roya, penulis juga menghubungkan kewenangan notaris dalam membuat Akta Konsen Roya dengan sifat aktanya. Seperti yang diuraikan diatas, akta notaris merupakan akta otentik, selama dibuat tidak bertentangan dengan peraturan yang ada. Oleh karena sifat otentiknya-lah, masyarakat menggunakan jasa notaris untuk membuat akta, selain karena hal-hal tertentu yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan. Karena apabila kehilangan sifat otentiknya, akta notaris dianggap sama dengan akta yang dibuat dibawah tangan. Akta notaris merupakan akta otentik karena memenuhi semua unsur otentiknya akta sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPer. Dengan kata lain, untuk melihat otentik atau tidaknya suatu akta, akta itu harus dilihat apakah sudah memenuhi unsur-unsur otentiknya akta dalam Pasal 1868 KUHPerdata.

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 Sertipikat Hak Tanggungan yang hilang. Akta Konsen Roya yang menjadi dasar Kantor Pertanahan untuk menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan merupakan kewenangan Notaris, bukan kewenangan PPAT. Karena tidak ada peraturan perundang-undangan yang menetapkan tugas PPAT untuk membuat Akta Konsen Roya, PPAT tidak berwenang untuk membuatnya. Sebaliknya, karena merupakan akta yang dikehendaki oleh para pihak dan tidak ditugaskan kepada pejabat lain, Akta Konsen Roya dapat dibuat oleh notaris.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) No. 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT yang dibuat dengan akta PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Setelah APHT ditandatangani, Hak Tanggungan yang bersangkutan harus didaftarkan. PPAT dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah APHT ditandatangani, wajib mengirimkan berkas-berkas yang diperlukan ke pada Kantor Pertanahan, yaitu:

- a) Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b) Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- c) Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- d) Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
- e) Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- f) Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
- g) Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992;

Kantor Pertanahan melakukan pendaftaran Hak Tanggungan dengan membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal pendaftaran adalah tanggal pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan, yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan berkas secara lengkap. Selanjutnya, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan dan mencantumkan hal tersebut pada papan pengumuman yang ada di Kantor Pertanahan. Sertipikat Hak Tanggungan tersebut diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya, sedangkan sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan tersebut dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Namun dapat diperjanjikan dalam APHT bahwa sertipikat hak atas tanah dikembalikan kepada pemegang Hak Tanggungan selaku kreditur, hal mana biasanya dilakukan oleh Bank. Berdasarkan apa yang diuraikan diatas, dapat dikatakan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan merupakan hasil akhir dari proses pendaftaran Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan merupakan sebuah dokumen yang dimaksudkan untuk memberikan suatu bukti mengenai adanya Hak Tanggungan.

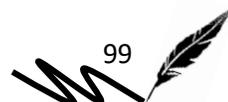
Pencoretan Hak Tanggungan merupakan tindakan administratif yang dilakukan agar data mengenai tanah sesuai dengan kenyataan yang ada. Jadi apabila suatu hak atas tanah sedang dibebani oleh Hak Tanggungan, ada catatan mengenainya pada sertipikat dan buku tanahnya. Sehingga sudah sewajarnya apabila Hak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

Adapun prosedur permohonan pencoretan Hak Tanggungan yang hapus karena utang debitor telah lunas adalah dengan kreditur membuat surat pernyataan tertulis kepada pemberi Hak Tanggungan bahwa utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang bersangkutan telah lunas. Surat lunas tersebut dapat dibuat dengan akta otentik maupun dibawah tangan. Pemberi Hak Tanggungan kemudian membuat surat permohonan Roya. Isi surat permohonan Roya tersebut intinya menyatakan bahwa utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang bersangkutan sudah lunas, dan karenanya Hak Tanggungan menjadi hapus dan atas dasar itu meminta untuk pencoretan pencatatan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan.

Dalam Pasal 122 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

Dengan adanya surat lunas dari kreditur dan surat permohonan Roya, pemberi Hak Tanggungan menyerahkannya kepada Kantor Pertanahan disertai dengan Sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Selanjutnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak diterimanya permohonan pencoretan Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku hak atas tanah dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan, dengan disertai pencantuman catatan yang berbunyi: “Berdasarkan Hak Tanggungan ini hapus”, dan diberi tanggal dan dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Setelah itu, buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan diberi catatan bahwa Hak Tanggungan sudah hapus dan bahwa buku tanah Hak Tanggungan tidak berlaku lagi. Sedangkan Sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan dicantumkan catatan bahwa Hak Tanggungan sudah hapus dan sertipikat tersebut tidak berlaku lagi.

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



Dalam praktek, ternyata untuk melakukan pencoretan Hak Tanggungan, sampai pada waktu tulisan ini dibuat, Kantor Pertanahan tidak menerima pencoretan Hak Tanggungan apabila Sertipikat Hak Tanggungannya tidak ikut dilampirkan. Untuk proses pencoretan Hak Tanggungan yang Sertipikat Hak Tanggungannya hilang, Kantor Pertanahan mensyaratkan adanya Akta Konsen Roya. Akta Konsen Roya adalah untuk mengakomodir pemberi Hak Tanggungan yang ingin melakukan pencoretan Hak Tanggungan namun Sertipikat Hak Tanggungannya hilang. Akta Konsen Roya dibuat oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dihadapan Notaris. Isi dari Akta Konsen Roya intinya menyatakan bahwa utang debitur telah dibayar lunas dan Sertipikat Hak Tanggungan ternyata hilang yang mana atas hilangnya Sertipikat Hak Tanggungan tersebut telah dilaporkan kepada pihak yang berwajib. Juga dinyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan memberikan persetujuan untuk dilakukannya pencoretan Hak Tanggungan atas persil yang bersangkutan.

Untuk membuat Akta Konsen Roya dihadapan Notaris, diperlukan dokumen-dokumen sebagai berikut: 1) surat laporan hilang di kantor polisi, 2) surat pernyataan hilang dari pemegang Hak Tanggungan, 3) surat lunas dari Bank, dan 4) surat persetujuan Roya dari Bank.

Dengan dibuatnya Akta Konsen Roya, Sertipikat Hak Tanggungan yang hilang tidak menjadi halangan bagi pemberi Hak Tanggungan untuk memohon pencoretan Hak Tanggungan. Dengan adanya surat permohonan Roya dari kreditur, debitur menyerahkannya kepada Kantor Pertanahan disertai dengan Akta Konsen Roya dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Selanjutnya Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku hak atas tanah dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan, sedangkan buku tanah Hak Tanggungan diberi catatan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan telah hilang dan buku tanah Hak Tanggungan beserta dengan Sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pencoretan Hak Tanggungan pada prinsipnya adalah untuk kepentingan administrasi. Pencoretan Hak Tanggungan dilakukan dengan pemberi Hak Tanggungan menyerahkan berkas yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan dan Kantor Pertanahan kemudian memberi catatan atas buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan bahwa atas persil yang bersangkutan sudah tidak lagi dibebani oleh Hak Tanggungan. Karena fungsinya administratif, pencoretan Hak Tanggungan sebenarnya tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap hapus atau tidaknya Hak Tanggungan yang bersangkutan. Apabila Hak Tanggungan atas persil tertentu sudah hapus oleh karena salah satu sebab yang diatur dalam Pasal 18 ayat 1 UUHT, Hak Tanggungan yang membebani persil tersebut

dianggap sudah hilang, terlepas dari ada atau tidaknya pencoretan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Sehingga perlu dimengerti bahwa yang menyebabkan Hak Tanggungan menjadi hapus bukanlah pencoretan Hak Tanggungan, namun salah satu sebab hapusnya Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT. Pencoretan Hak Tanggungan dilakukan untuk kepentingan tertib administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap hapusnya Hak Tanggungan. Namun tentu saja walaupun secara hukum Hak Tanggungan sudah hapus, apabila tidak dilakukan pencoretan Hak Tanggungan atas buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan, akan memberikan dampak negatif. Sebagai contoh, seorang calon pembeli tentunya akan lebih memilih persil yang bebas dari Hak Tanggungan daripada persil yang sedang dibebani oleh Hak Tanggungan. Oleh karena itu, pencoretan Hak Tanggungan tetap merupakan proses yang penting dan seharusnya dilakukan setelah hapusnya Hak Tanggungan.

Akta Konsen Roya yang dibuat oleh notaris, kedudukannya hanya sebagai pengganti Sertipikat Hak Tanggungan yang hilang dalam proses Roya bukan untuk eksekusi, sehingga kedudukannya tidak bisa disamakan dengan Sertipikat 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 kedudukan Akta Konsen Roya yang dibuat oleh Notaris merupakan suatu kebiasaan dalam praktik notaris. Dalam ilmu hukum, kebiasaan tersebut dapat dikatakan menjadi salah satu sumber hukum formal⁶ selain Undang-Undang karena tidak ada undang-undang yang mengatur tentang Akta Konsen Roya dan dapat diterima secara hukum sebagai konsekuensi dari adanya kewenangan pada notaris.

Dasar hukum notaris membuat Akta Konsen Roya adalah Pasal 15 ayat (1) UUNJ, 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. Pasal 15 ayat (1) UUNJ tidak secara eksplisit mengatur kewenangan Notaris untuk membuat Akta Konsen Roya, namun kewenangan tersebut secara implisit ada berdasarkan penafsiran gramatikal. Mengacu pada ketentuan ini, apabila dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan maka Notaris secara hukum berwenang membuat Akta

⁶C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2009, hal. 46.

Konsen Roya sebagai pengganti Sertipikat Hak Tanggungan yang hilang. Akta Konsen Roya yang menjadi dasar Kantor Pertanahan untuk menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan merupakan kewenangan notaris, bukan kewenangan PPAT. Pembuatan Akta Konsen Roya ini merupakan salah satu akta yang dikehendaki oleh para pihak, yang tidak ditugaskan kepada pejabat lain. Karena merupakan akta yang dikehendaki oleh para pihak dan tidak ditugaskan kepada pejabat lain, Akta Konsen Roya dapat dibuat oleh Notaris manapun di wilayah Republik Indonesia.

PENUTUP

Kedudukan Akta Konsen Roya sebagai pengganti Sertipikat Hak Tanggungan yang hilang sebenarnya telah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu dengan cara dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan. Namun pada kenyataannya, Kantor Pertanahan tidak menerima permohonan pencoretan Hak Tanggungan yang tidak dilampiri dengan Sertipikat Hak Tanggungan. Untuk pemberi Hak Tanggungan yang Hak Tanggungannya sudah hapus dan ingin melakukan pencoretan Hak Tanggungan namun Sertipikat Hak Tanggungannya hilang, Kantor Pertanahan mensyaratkan dilampirkannya Akta Konsen Roya sebagai pengganti Sertipikat Hak Tanggungan yang hilang yang isinya menyatakan bahwa debitur telah melunasi hutangnya dan Sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan hilang, hal mana telah dilaporkan ke kantor polisi. Dengan Akta Konsen Roya beserta berkas lainnya Kantor Pertanahan melakukan proses pencoretan Hak Tanggungan. Akta Konsen Roya yang dibuat oleh Notaris, kedudukannya hanya sebagai pengganti Sertipikat Hak Tanggungan yang hilang dalam proses Roya bukan untuk eksekusi, sehingga kedudukannya tidak bisa disamakan dengan Sertipikat 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.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Wahid, Mariyadi, dan Sunardi, 2017, *Penegakan Kode Etik Profesi Notaris*, Jakarta: Nirmana Media.
- Boy. S. Sabarguna, 2006, *Analisis Data pada Penelitian Kualitatif*, Jakarta: UI Press.
- C.S.T. Kansil, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.

- J. Satrio, 1993, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti.
- Rudi Indradjaya dan Ika Ikmassari, 2015, *Kedudukan Akta Izin Royo Hak Tanggungan*, Jakarta: Visimedia.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke -11. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Peraturan Perundang-undangan

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.