
**IMPLEMENTASI PENCORETAN/PENGHAPUSAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN MELALUI AKTA KONSEN
ROYA (STUDI DI KANTOR BADAN PERTANAHAN
NASIONAL KABUPATEN LOMBOK BARAT)**

*THE PRACTICE OF RELEASING GUARANTEED
OBLIGATIONS WITH “ROYA” CONSENT DEED (A STUDY AT
NATIONAL LAND AGENCY OF WEST LOMBOK REGENCY)*

DWI WAHYUNINGSIH

Fakulta Hukum Universitas Mataram, Lombok, Indonesia

Email: dwiwahyuningsih577@gmail.com

RAHMAWATI KUSUMA

Fakulta Hukum Universitas Mataram, Lombok, Indonesia

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi pencoretan/penghapusan jaminan Hak Tanggungan dengan akta konsen roya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat dan mengetahui kedudukan akta konsen roya sebagai pengganti sertifikat Hak Tanggungan. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan sosiologis. Teknik pengumpulan data menggunakan data kepustakaan dan data lapangan dari hasil wawancara yang dianalisis secara deskriptif-kualitatif. Dari hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam implementasi pencoretan/penghapusan Hak Tanggungan (roya) dengan menggunakan akta konsen roya, semestinya penghapusan dilakukan menggunakan sertifikat Hak Tanggungan. Namun dalam praktik, sertifikat Hak Tanggungan tersebut hilang maka notaris berwenang mengeluarkan suatu akta yang bisa menggantikan fungsi dari sertifikat Hak Tanggungan. Akta konsen roya memenuhi keadaan atau persyaratan untuk menghapuskan Hak Tanggungan.

Kata kunci : Implementasi, Penghapusan Hak Tanggungan, Akta Konsen Royo.

ABSTRACT

This study describes the practice releasing guaranteed obligation with “Roya” Consent Deed at National Land Agency of West Lombok Regency. It also points out the standing of “Roya” as substitutes of mortgaged property certificates. This study is an empirical one, with statute, conceptual, sociological, and case approach. Literature study and interview, analyzed descriptively and qualitatively, are conducted for data collection method. Results of this study show that the releasing guaranteed obligations with “Roya” consent deeds is by returning mortgage certificates. Nonetheless, in several cases, those certificates are lost due to irresponsible excuses. In such cases, notaries public are authorized to replace those lost ones by issuing certain deeds.

Keywords: the Practice, Releasing Guaranteed Obligation, “Roya” Consent Deed

I. PENDAHULUAN

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok (perjanjian utama) yang harus dilaksanakan ketika kedua belah pihak, yaitu kreditor dan debitor telah sepakat untuk memberikan dan menggunakan fasilitas kredit. Pada perjanjian kredit, biasanya disertakan pula adanya jaminan kebendaan untuk menjamin pelunasan utang dari debitor. 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 merupakan salah satu lembaga hak jaminan kebendaan, yang lahirnya dari perjanjian yang bertujuan untuk menanggung atau menjamin pemenuhan, pelaksanaan atau pembayaran suatu kewajiban, prestasi atau utang seorang debitor kepada kreditor.¹

Dalam Pasal 51 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya dalam penelitian ini disingkat dengan UUPA), sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga Hypotheek dan Credietverband.² Dengan berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, sesungguhnya lembaga hak jaminan hypotheek dan credietverband telah hapus dengan sendirinya dan diganti dengan lembaga hak jaminan yang baru bernama Hak Tanggungan.

Dalam praktik, kebiasaan yang sering terjadi dalam masyarakat yaitu pada saat debitor membayar lunas utangnya kepada kreditor, dengan mendapat surat keterangan roya. Debitor tidak segera melakukan pendaftaran roya di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk dilaksanakan pencoretan hapusnya Hak Tanggungan, yang menyebabkan surat roya dan Sertifikat Hak Tanggungan yang diberikan oleh pihak bank hilang. Hal ini disebabkan karena kurangnya pemahaman debitor akan pentingnya surat roya dan Sertifikat Hak Tanggungan serta kelalaian debitor dalam menyimpannya. Akibatnya sudah pasti memberikan kerugian sendiri kepada debitor karena seakan-akan debitor masih mempunyai utang di bank tempat dia meminjam uang dengan jaminan yang didaftarkan Hak Tanggungan, padahal nyatanya utang tersebut telah lunas dibayar hanya saja secara administrasi pencoretannya belum dilakukan. Hilangnya Sertifikat Hak Tanggungan tersebut mengakibatkan peroyaan tidak dapat dilakukan. Sertifikat Tanah yang masih dibebankan Hak Tanggunganpun tidak dapat dilakukan proses jual beli kembali ataupun perbuatan hukum lainnya apabila belum di roya. Maka dari itu untuk menggantikan Sertifikat Hak Tanggungan yang hilang tersebut, kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) mensyaratkan untuk melampirkan akta konsen roya dalam bentuk akta autentik notaris.

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini meliputi : (1) Bagaimanakah implementasi pencoretan/penghapusan jaminan Hak Tanggungan dengan akta konsen roya Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat, (2) Bagaimanakah kedudukan akta konsen roya

¹ Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari, *Kedudukan Akta Izin Royo Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang*, Visimedia, Jakarta, 2016, hlm. 1.

² Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 3.

sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan. Tujuan dari penelitian untuk mengetahui tentang pencoretan/penghapusan jaminan Hak Tanggungan dengan akta konsen roya Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat, dan mengetahui tentang kedudukan akta konsen roya sebagai pengganti posisi Sertifikat Hak Tanggungan. Manfaat dari penelitian ini Secara Teoritis dengan diadakannya penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan keilmuan pada mahasiswa dalam bidang ilmu hukum khususnya dalam lingkup bidang hukum jaminan yang berkaitan dengan implementasi pencoretan/penghapusan jaminan Hak Tanggungan Melalui akta konsen roya dan memperkaya literatur dalam dunia kepastakaan, kemudian Secara Praktis dengan diadakannya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penulis sendiri maupun pihak-pihak lain yang ingin mengetahui permasalahan yang diteliti, yakni mengenai implementasi pencoretan/penghapusan jaminan Hak Tanggungan Melalui akta konsen roya. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Dalam penelitian ini digunakan pendekatan, Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan Pendekatan sosiologis (*sociological approach*). Adapun sumber data dalam penelitian ini, yaitu bersumber dari kepastakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Data Kepustakaan adalah data yang diperoleh dari berbagai sumber–sumber bacaan diantaranya buku-buku atau literatur dan peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan penelitian ini, sumber data kepastakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, sedangkan Data lapangan merupakan data yang diperoleh langsung dengan objek penelitian, sumber data lapangan juga terdiri dari data primer, data sekunder, dan data tersier. Teknik pengumpulan data yang di gunakan adalah studi kepastakaan (*Library Research*) dan studi lapangan (*field research*). Dalam penelitian ini penulis menggunakan analisis kualitatif yaitu suatu upaya yang dilakukan dengan bekerja dengan data, dengan mengumpulkan semua data kemudian dilakukan analisis dan evaluasi terhadap semua data tersebut, disusun secara sistematis, diolah dan diteliti untuk ditarik suatu kesimpulan yang tentang keadaan sebenarnya atau kebenaran dari suatu permasalahan yang diteliti tersebut.

II. PEMBAHASAN

A. Implementasi Pencoretan/Penghapusan Jaminan Hak Tanggungan Dengan Akta Konsen Royo Di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Barat.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas yaitu melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional (BPN) dulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. Badan Pertanahan Nasional (BPN) diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015.³ Adapun prosedur pelaksanaan Hak Tanggungan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN)

3 Indonesia, *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional*.

Kabupaten Lombok Barat mempunyai pelayanan dalam mendukung kebijakan pemerintah untuk melaksanakan pelayanan yang efisien, yaitu Pencoretan/Penghapusan Jaminan Hak Tanggungan (Roya). Istilah roya diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan. Adapun syarat untuk proses Roya Hak Tanggungan yaitu :

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon;
2. Asli Sertifikat Hak Atas Tanah;
3. Sertifikat Hak Tanggungan, jika tidak ada Sertifikat Hak Tanggungan maka dibuat penggantinya yaitu Akta Konsen Roya;
4. Permohonan;
5. Surat pengantar permohonan roya dari bank (surat tanda lunas atau surat roya).⁴

Roya atau pencatatan hapusnya Hak Tanggungan dimana dalam hal ini roya adalah pencoretan catatan adanya Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan di suatu bank pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah. Akta Konsen Roya dibuat oleh Notaris sebagaimana akta tersebut merupakan akta autentik yang berisikan untuk dilakukannya proses pencoretan Hak Tanggungan di buku tanah dan sertifikat hak atas tanah. Pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedangkan sertifikatnya ditiadakan. Sertifikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya. Setelah Hak Tanggungan hapus, maka dilakukan pencoretan catatan atau Roya Hak Tanggungan. Pencoretan catatan atau Roya Hak Tanggungan ini dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus. Pencoretan catatan tersebut didasarkan pada permohonan dari pihak yang berkepentingan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak permohonan tersebut diterima oleh Kantor Pertanahan.⁵

Dalam hal Sertifikat Hak Tanggungan hilang akibat adanya kelalaian kreditor yang mana pada saat itu hutang debitor lunas akan tetapi belum dilakukan proses roya, maka dalam praktiknya akan dibuatkan akta konsen roya Hak Tanggungan secara autentik oleh Notaris. Akta konsen roya yang sudah dibuat notaris untuk disampaikan kepada Kantor Pertanahan, hal ini dimaksudkan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan tersebut dan untuk selanjutnya akan dilakukan proses penghapusan Hak Tanggungan. Peranan Notaris dalam membuat akta konsen roya Hak Tanggungan adalah membantu memenuhi syarat dalam meroya di Kantor Pertanahan. Dengan adanya akta konsen roya sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang hilang maka akan diprosesnya roya untuk pencoretan hutang pada buku tanah atau sertifikat hak milik pemohon sebagai tanda bukti bahwa pemegang Hak Tanggungan telah melunasi hutangnya. Hal ini artinya pemohon/Pemegang Hak Tanggungan mendapatkan kepastian hukum yaitu dibebaskan dari status pembebanan Hak Tanggungan dengan diroyanya Sertifikat Hak Tanggungan tersebut.

⁴ Hasil wawancara dengan Ibu I GST. Ayu Rosita Dewi Brata, Kepala SUB Seksi Pendaftaran Tanah BPN Kabupaten Lombok Barat, tanggal 20 Agustus 2021, Kantor BPN Kabupaten Lombok Barat.

⁵ Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, 1997, hlm. 54.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Ayu selaku Kepala SUB Seksi, Pendaftaran Tanah di Kabupaten Lombok Barat, Sertifikat Hak Tanggungan yang hilang seringkali terjadi dalam beberapa waktu, hampir setiap tahun ada saja yang kehilangan Sertifikat Hak Tanggungannya baik dari kreditor maupun debitor.⁶

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Ayu selaku Kepala SUB Seksi Pendaftaran Tanah di Kabupaten Lombok Barat akta konsen roya dapat dibuat dengan melampirkan atau tanpa surat keterangan kehilangan dari Kantor Kepolisian karena pada dasarnya berita acara atau surat keterangan pelunasan dan pengantar roya dari Bank yang menyatakan bahwa jaminan hutang debitor telah lunas sepenuhnya, jadi akta konsen roya tersebut dapat dibuat berdasarkan berita acara atau surat keterangan pelunasan dan pengantar roya dari pihak kreditor (Bank). Akta konsen roya dapat dibuat oleh notaris mana saja yang ditunjuk oleh debitor atau kreditor itu sendiri, setelah ditandatangani akta konsen roya maka akan dikeluarkan salinan akta konsen roya oleh notaris dan salinan itulah sebagai pengganti sertifikat Hak Tanggungan yang telah hilang.

Pencoretan/Penghapusan Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Barat, roya dilakukan apabila utang yang dijamin dalam perjanjian pokoknya telah lunas. Setelah utang atau pinjaman debitor lunas, maka Hak Tanggungan tersebut harus dihapus dengan cara meroya pada Kantor Pertanahan. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut diperlukan pada saat akan di roya atau dicoret dan disertakan pula Sertifikat Hak atas Tanahnya serta surat roya dari kreditor atau surat yang berisi pernyataan dari kreditor bahwa utang debitor telah lunas serta mengembalikan agunan berupa Sertifikat Hak atas Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungannya. Dalam pelaksanaan pencoretan/penghapusan Hak Tanggungan (roya), Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Barat sampai saat ini belum ada hambatan dalam pelaksanaan pencoretan/penghapusan Hak Tanggungan (roya) dengan menggunakan Akta Konsen Roya sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang hilang. Dengan adanya kebijakan tersebut masyarakat merasa terbantu, sehingga pelaksanaannya berjalan dengan baik sampai saat ini.⁷

Dengan demikian pemohon wajib melaksanakan penghapusan Hak Tanggungan (roya) meskipun Sertifikat Hak Tanggungannya telah hilang, sesuai kebijakan yang telah diatur oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Barat dengan melampirkan akta konsen roya sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang hilang. Penghapusan Hak Tanggungan (roya) yang tidak dilaksanakan/didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Barat, akan tetap dianggap belum lunas atau masih dalam jaminan berdasarkan sistem pelayanan yang ada pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Barat. Apabila penghapusan Hak Tanggungan (roya) tidak dilakukan, maka debitor tidak dapat menjaminkan, mengalihkan dan melakukan perbuatan hukum lainnya

⁶ Hasil wawancara dengan Ibu I GST. Ayu Rosita Dewi Brata, S.H., Kepala SUB Seksi Pendaftaran Tanah BPN Kabupaten Lombok Barat, tanggal 22 Agustus 2021, Kantor BPN Kabupaten Lombok Barat.

⁷ Hasil wawancara dengan Ibu I GST. Ayu Rosita Dewi Brata, Kepala SUB Seksi Pendaftaran Tanah BPN Kabupaten Lombok Barat, tanggal 25 Agustus 2021, Kantor BPN Kabupaten Lombok Barat.

sebelum penghapusan Hak Tanggungan (roya) sertifikat tanah pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Barat didaftarkan.

Mengingat adanya pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik yang diatur berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, serta Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN), Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN). Maka kemungkinan kehilangan Sertifikat Hak Tanggungan atau Surat Hak Tanggungan yang telah didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Barat sangat minim, karena Surat Hak Tanggungannya telah diarsipkan salinannya pada sistem elektronik Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Barat.⁸

B. **Kedudukan Akta Konsen Roya sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan.**

Istilah akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” dan dalam istilah Inggris disebut “*Ace*” atau “*Deed*”. Menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam bukunya Kamus Hukum. Bahwa kata akta merupakan bentuk jamak dari kata “*Actum*” yang berasal dari bahasa latin yang berarti perbuatan-perbuatan.⁹

Akta yang dibuat oleh seorang Notaris disebut dengan akta Notaris. Akta Notaris sebagai sebuah akta autentik mempunyai fungsi yang penting dalam kehidupan bermasyarakat. Kebutuhan akan pembuktian tertulis, berupa akta autentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan adanya suatu kepastian hukum yang merupakan salah satu prinsip dari negara hukum. Akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut merupakan akta autentik. Hal ini jelas karena akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut memenuhi unsur-unsur dari akta autentik dalam Pasal 1868 KUHPerdara.¹⁰

Akta yang dibuat oleh notaris dan akta yang dibuat dihadapan notaris adalah berbeda. Untuk mengetahui termasuk yang manakah Akta Konsen Roya, terlebih dahulu harus di mengerti 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. Akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) notaris disebut juga akta “*partij*” atau akta pihak, dimana pihak yang menginginkan suatu akta autentik, datang dihadapan notaris dan menceritakan atau menerangkan mengenai kehendaknya, dan kemudian notaris tersebut menyusun dan selanjutnya menuangkannya kedalam suatu akta autentik.¹¹

8 Hasil wawancara dengan Ibu I GST. Ayu Rosita Dewi Brata, Kepala SUB Seksi Pendaftaran Tanah BPN Kabupaten Lombok Barat, tanggal 28 Agustus 2021, Kantor BPN Kabupaten Lombok Barat.

9 R. Subekti dan Tjitrosudibio, Kamus Hukum, Pradnya Paramila, Jakarta, 1990, hlm. 9.

10 Ony Hamzah, *Analisis Kedudukan Akta Konsen Roya Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol. 4 No. 1, Jombang, 2020, hlm. 91-92.

11 Hasil wawancara dengan Afipuddin, Notaris & PPAT, tanggal 9 September 2021, Kantor Notaris & PPAT Mendagi Kabupaten Lombok Barat.

Berdasarkan hasil penelitian yang sudah penulis lakukan, bahwa 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 autentiknya akta *relaas*. Sedangkan dalam akta *partij*, penandatanganan akta oleh para pihak merupakan suatu keharusan. Tidak ditandatanganinya akta *partij* menyebabkan akta tersebut kehilangan sifat autentiknya. Untuk mereka yang tidak dapat menandatangani akta karena alasan tertentu, UUJN 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.

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

Dalam praktek, ternyata untuk melakukan pencoretan Hak Tanggungan, sampai pada waktu tulisan ini dibuat, Kantor Pertanahan tidak menerima pencoretan Hak Tanggungan apabila Sertifikat Hak Tanggungannya tidak ikut dilampirkan. Untuk proses pencoretan Hak Tanggungan yang Sertifikat 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 Sertifikat Hak Tanggungannya hilang. Akta Konsen Roya dibuat oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dihadapan Notaris. Isi dari Akta Konsen Roya intinya menyatakan bahwa utang debitor telah dibayar lunas dan Sertifikat Hak Tanggungan ternyata hilang yang mana atas hilangnya Sertifikat 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;
4. Surat persetujuan Roya dari Bank.

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

Akta Konsen Roya yang dibuat oleh Notaris, kedudukannya hanya sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang hilang dalam proses roya bukan untuk eksekusi, sehingga kedudukannya tidak bisa disamakan dengan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial karena tidak diatur dalam undang-undang atau aturan yang jelas. Akta Konsen Roya tersebut merupakan suatu persyaratan guna melaksanakan tertib administrasi pertanahan. Dalam hal ini berarti bahwa kedudukan Akta Konsen 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 formal¹² selain undang-undang karena tidak ada undang-undang yang mengatur tentang Akta Konsen Roya Hak Tanggungan dan dapat diterima secara hukum sebagai konsekuensi dari adanya kewenangan pada notaris.

Dasar hukum notaris membuat Akta Konsen Roya adalah Pasal 15 ayat (1) UUJN, Notaris berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan, untuk dinyatakan sebagai akta autentik, sepanjang pembuatan tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat yang ditetapkan oleh undang-undang.

III. PENUTUP

KESIMPULAN

Peran notaris dalam pembuatan akta konsen roya Hak Tanggungan karena hapusnya hutang, roya dapat diproses apabila semua persyaratannya sudah lengkap. Salah satunya adalah Surat Roya. Permasalahannya adalah apabila surat roya itu hilang atau sertifikat Hak Tanggungan hilang maka proses roya tidak dapat dijalankan oleh Badan Pertanahan Nasional, maka dalam hal ini notaris dapat membantu dengan catatan sesuai dengan aturan notaris dapat mengeluarkan atau membuat akta konsen roya yang berbentuk akta notaris yang didahulukan dengan pembuatan laporan kehilangan dari kepolisian agar dikeluarkan surat keterangan kehilangan. Sehingga dengan adanya surat keterangan kehilangan dari kepolisian tersebut maka Notaris dapat membuat akta konsen roya untuk melengkapi data-data atau syarat-syarat dalam proses roya atas jaminan Hak Tanggungan di Badan Pertanahan Nasional.

12 C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm. 46.

Dalam praktik, Kantor Pertanahan tidak menerima permohonan pencoretan Hak Tanggungan yang tidak dilampiri dengan sertifikat Hak Tanggungan dan mensyaratkan dilampirkannya akta konsen roya sebagai pengganti sertifikat Hak Tanggungan yang hilang, yang isinya menyatakan bahwa debitor telah melunasi hutangnya. Akan tetapi, sertifikat 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 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.

SARAN

Pada proses pencoretan Hak Tanggungan (roya) sebaiknya Sertifikat Hak Tanggungan dijaga keberadaannya agar tidak hilang dan bagi debitor yang menghilangkan sebaiknya diberikan sanksi agar tidak lalai menyimpan Sertifikat Hak Tanggungan dan timbul efek jera bagi debitor. Sebab kekuatan Sertifikat Hak Tanggungan lebih kuat daripada Akta Konsen Roya yang hanya sebagai akta yang berisikan keterangan kehilangan Sertifikat Hak Tanggungan saja.

Bagi Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk menjalankan peraturan dengan sebaik-baiknya, dalam hal ini dengan memberikan informasi yang tegas dan lugas mengenai persyaratan dan biaya roya yang sebenarnya, sehingga debitor yang akan mengajukan akta konsen roya akan mudah menyelesaikannya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku, Makalah, Artikel

Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.

C.S.T Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.

Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari, 2016, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai pengganti sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang*, Visimedia, Jakarta.

Sutardja Sudrajat, 1997, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional*.

C. Website/Internet/Jurnal

Ony Hamzah, *Analisis Kedudukan Akta Konsen Roya Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol. 4 No. 1, Jombang, 2020.