**PENGGUNAAN AKTA KONSEN ROYA AKIBAT SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN YANG HILANG PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ASAHAN**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelas Magister Kenotariatan**

**Dalam Program Studi Kenotariatan Pascasarjana**

**Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara**

**Oleh:**

**FAKHRI BAHIRA IBTIHAJ LUBIS**

**NPM. 1720020046**



**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

**PROGRAM PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

**MEDAN**

**2021**

**PENGESAHAN TESIS**

Nama : FAKHRI BAHIRA IBTIHAJ LUBIS

Nomor Pokok Mahasiswa : 1720020046

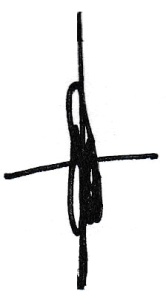
Prodi/Konsentrasi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : PENGGUNAAN AKTA KONSEN ROYA AKIBAT SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN YANG HILANG PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ASAHAN

**Pengesahan Tesis :**

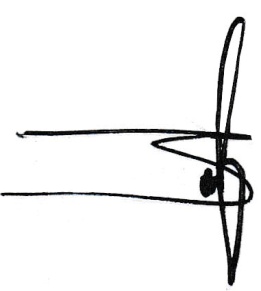
Medan, 27 September 2021

**Komisi Pembimbing**

****

**** Pembimbing I Pembimbing II

**Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M.Kn. Dr. Ruslan, S.H., M.H.**

Direktur Ketua Program Studi

Kenotariatan

****

**Dr. Syaiful Bahri, M.AP. Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum.**

**PENGESAHAN**

**PENGGUNAAN AKTA KONSEN ROYA AKIBAT SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN YANG HILANG PADA KANTOR PERTANAHAN**

**KABUPATEN ASAHAN**

**FAKHRI BAHIRA IBTIHAJ LUBIS**

**NPM : 1720020046**

Program Studi : Magister Kenotariatan

“Tesis ini telah dipertahankan Panitia Penguji, yang dibentuk

oleh Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara,

dinyatakan Lulus dalam Ujian Tesis dan berhak menyandang

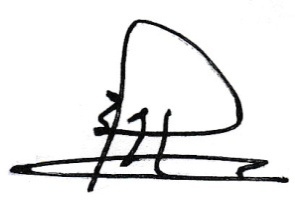
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)

Pada Hari Senin, 27 September 2021”

***Panitia Penguji***

1. **Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M.Kn. 1. ………………………**

**Ketua**

1. **Dr. Ruslan, S.H., M.H. 2. ………………………**

**Sekretaris**

1. **Dr. H. Muhammad Arifin, S.H., M.Hum. 3. ………………………**

**Anggota**

1. **Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum. 4. ………………………**

**Anggota**

1. **Dr. Bahmid, S.H., M.Kn. 5. ………………………**

**Anggota**

**PERNYATAAN**

**PENGGUNAAN AKTA KONSEN ROYA AKIBAT SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN YANG HILANG PADA KANTOR PERTANAHAN**

**KABUPATEN ASAHAN**

Dengan ini penulis menyatakan bahwa:

1. Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister pada Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara benar merupakan hasil karya peneliti sendiri.
2. Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, magister, dan/atau doctor), baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan tinggi lain.
3. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Komisi Pembimbing dan masukan Tim Penguji.
4. Dalam karya tulis tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesuangguhnya. Apabila dikemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan hasil karya penulis sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, penulis bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang penulis sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Medan, 27 September 2021

Penulis,

**FAKHRI BAHIRA IBTIHAJ LUBIS**

**NPM : 1720020046**

**ABSTRAK**

**PENGGUNAAN AKTA KONSEN ROYA AKIBAT SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN YANG HILANG PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ASAHAN**

**FAKHRI IBTIHAJ LUBIS**

**NPM. 1720020046**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kewenangan notaris dan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta konsen roya akibat sertipikat hak tanggungan yang hilang, menganalisis tahapan dan proses dalam pendaftaran akta konsen roya akibat sertipikat hak tanggungan yang hilang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan dan mengkaji kedudukan hukum dan penggunaan akta konsen roya akibat sertipikat hak tanggungan yang hilang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan peraturan perundang-undanganan (*statute approach*). Hasil Penelitian menunjukkan bahwa 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 bersangkutanlah yang berwenang untuk membuat akta konsen roya, karena dia lah yang telah membuat APHT-nya, bukan notaris. Proses pendaftaran dan kelengkapan berkas terkait permohonan roya yang menggunakan akta konsen roya sama saja dengan pelayanan roya umumnya, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/ Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010. 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.

**Kata Kunci: Akta Konsen Roya, Sertipikat Hak Tanggungan**

***ABSTRACT***

**THE USE OF THE ROYA CONSENT DEED DUE TO LOST LIABILITY RIGHTS CERTIFICATE AT THE ASAHAN DISTRICT LAND OFFICE**

**FAKHRI IBTIHAJ LUBIS**

**NPM. 1720020046**

This study aims to determine the authority of notaries and Land Deed Making Officials (PPAT) in making a concession agreement deed due to a lost mortgage certificate, analyzing the stages and processes in registering a concession agreement deed due to a lost mortgage certificate at the Asahan Regency Land Office and assessing the position law and the use of the deed of concession roya due to the lost mortgage certificate at the Asahan Regency Land Office. This study uses a qualitative descriptive method with a case approach and a statutory approach. The results showed that the Royal Consent Deed was made with a notarial deed. Although the APHT, which is the "base" of making mortgage certificates, is a PPAT deed, the concession agreement deed remains the authority of a notary, not a PPAT. Some people may feel that if the mortgage certificate is lost, it should be the PPAT who previously made the APHT concerned, who has the authority to make the concession agreement deed, because he is the one who made the APHT, not a notary. The registration process and completeness of the documents related to the Roya application using the Roya Consensus deed are the same as the general Roya service, as regulated in the Regulation of the Minister of Agrarian Spatial Planning/Head of BPN Number 3 of 1997 and Regulation of the Minister of Agrarian Spatial Planning/Head of BPN No. 1 of 2010. Deed roya permit made by a notary, its position is only as a substitute for a mortgage certificate lost in the roya process, not for execution, so that its position cannot be equated with a mortgage certificate which has executorial power because it is not regulated by law or strict rules.

**Keywords : Roya Consensus Deed, Mortgage Certificate**

**KATA PENGANTAR**

Syukur Alhamdulillah diucapkan kehadirat Allah SWT, karena dengan rahmat-Nya penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tesis ini, serta shalawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW, sehingga dengan risalah yang dibawahnya diperoleh pedoman dalam hidup ini. Tesis ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk menempuh ujian tingkat Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tesis ini berjudul **“PENGGUNAAN AKTA KONSEN ROYA AKIBAT SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN YANG HILANG PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ASAHAN”**.

Selesainya Tesis ini setelah melalui proses perjuangan dengan berbagai revisi diberbagai bagian. Penulis merasa berutang budi kepada banyak pihak yang telah memberikan dukungan selama proses yang tidak mudah tersebut. Maafkan penulis apabila tidak dapat menyebutkan seluruhnya disini.

Penulis mengucapkan banyak terima kasih secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada Ayahanda Arifadillah dan Ibunda Siti Chaira Asshyami, dan Isteri Tercinta Senja Pratiwi, yang telah memberikan perhatian, nasehat dan motivasi bagi penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan tesis ini dengan baik. Semoga Allah senantiasa melindungi dan memberikan kesehatan rezeki yang berlimpah kepada semua pihak yang telah memberikan doanya kepada penulis.

Dengan selesainya Tesis ini, perkenankanlah dihanturkan terima kasih kepada:

1. Bapak Drs. AGUSSANI, M.AP, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. AD MANSAR, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Terima kasih penulis ucapkan kepada Bapak Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M.Kn, selaku Dosen Pembimbing I saya dan Bapak Dr. Ruslan, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing II penulis, yang telah banyak membantu dan memberikan bimbingan, pengarahan dan saran dalam menyusun dan menyelesaikan penulisan Tesis ini.
4. Terima kasih penulis ucapkan kepada Bapak Dr. H. Muhammad Arifin, S.H., M.Hum selaku Ketua Penguji, Bapak Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum selaku Sekretaris Penguji serta Bapak Dr. Bahmid , S.H., M.Kn, yang telah banyak memberikan pengarahan dan saran dalam menyusun dan menyelesaikan penulisan Tesis ini.
5. Terimakasih juga saya ucapkan kepada Pegawai Akademik Biro Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, yang telah banyak membantu saya dalam Administrasi Perkuliahan.
6. Terima kasih juga saya ucapkan kepada seluruh teman-teman. Akhir kata penulis mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa Tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, baik dari materi maupun tata bahasanya, karena hal tersebut disebabkan keterbatasan pengetahuan dan kemampuan penulis. Untuk itu penulis dengan segala kerendahan hati bersedia menerima kritik dan saran dari para pembaca yang berguna untuk perbaikan dimasa yang akan datang.

Semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi semuanya dan apabila dalam penulisan Tesis ini terdapat kata-kata yang kurang berkenan penulis mengharapkan maaf yang sebesar-besarnya, semoga Allah SWT senantiasa meridhai semuanya. Aamiin.

Medan, September 2021

Penulis,

**FAKHRI BAHIRA IBTIHAJ LUBIS**

**NPM: 1720020046**

**DAFTAR ISI**

**Halaman**

**PENGESAHAN TESIS i**

**PENGESAHAN PENGUJI ii**

**LEMBAR PERNYATAAN iii**

**ABSTRAK iv**

**ABSTRACT v**

**KATA PENGANTAR vi**

**DAFTAR ISI ix**

**DAFTAR TABEL xi**

**DAFTAR GAMBAR xii**

**BAB I. PENDAHULUAN 1**

* 1. Latar Belakang 1
  2. Rumusan Masalah 10
  3. Manfaat Penelitian 10
  4. Tujuan Penelitian 11

**BAB II. KAJIAN PUSTAKA 12**

* 1. Tinjauan umum Tentang Notaris 12
  2. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 19
  3. Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan 27
  4. Tinjauan Umum Tentang Roya dan Akta Konsen Roya Hak Tanggungan dan Roya Partial 36
  5. Akta Konsen Roya Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang 43

**BAB III. METODE PENELITIAN 49**

* 1. Pendekatan Penelitian 49
  2. Tempat Penelitian 53
  3. Sumber Data Penelitian 53
  4. Teknik Pengumpulan Data 54
  5. Analisis Data 55

**BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 57**

* 1. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan 57
  2. Temuan Penelitian 71
  3. Pembahasan 73

**BAB V. PENUTUP 104**

* 1. Kesimpulan 104
  2. Saran 106

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

**DAFTAR TABEL**

**Halaman**

Tabel 4.1. Data Pendaftaran Akta Konsen Roya Pada Kantah Kabupaten Asahan 72

Tabel 4.2. Proses Roya Hak Tanggungan 8**7**

**DAFTAR GAMBAR**

**Halaman**

Gambar 4.1. Struktur Organisasi Badan Pertanahan Nasional 71

Gambar 4.2. Bagan Organisasi Kantor Pertanahan 71

Gambar 4.3. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Non Elektronik 81

Gambar 4.4. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik 85

**BAB I**

**PENDAHULUAN**

* 1. **Latar Belakang**

Praktek pelaksanaan kredit di Indonesia mensyaratkan beberapa hak kebendaan sebagai jaminan yaitu hak gadai, hak fidusia, hak tanggungan dan hak hipotek. Dalam hal ini, hak tanggungan menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 1 ayat (1) ialah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.[[1]](#footnote-2) Bentuk lembaga jaminan sebagian besar mempunyai ciri-ciri internasional yang dikenal hampir disemua negara dan perundang-undangan modern yaitu bersifat menunjang perkembangan ekonomi dan perkreditan serta memenuhi kebutuhan masyarakat akan fasilitas modal.[[2]](#footnote-3)

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.[[3]](#footnote-4) Hak tanggungan sebagai suatu lembaga jaminan akan didaftarkan oleh bank melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kepada Badan Pertanahan Nasional dengan diterbitkannya terlebih dahulu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah yang menjadi jaminan tersebut oleh Notaris.[[4]](#footnote-5)

Apabila perjanjian pembebanan hak tanggungan telah dibuat, langkah selanjutnya melakukan pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan melalui beberapa tahapan atau proses hingga dikeluarkannya sertifikat hak tanggungan oleh kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, seperti yang disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah Pasal 14 yaitu :

* + 1. Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
    2. Sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (1) memuat irah-irah dengan kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.
    3. Sertifikat hak tanggungan sebagaimana yang 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 yang dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
    5. Sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Sertifikat hak tanggungan tersebut dikeluarkan dalam waktu tujuh hari kerja setelah pendaftaran hak tanggungan dilakukan.[[5]](#footnote-6) Secara yuridis maka telah terjadi peralihan hak dari debitur dan kreditur yang tertulis dalam sertipikat hak tanggungan, begitu juga dengan sertifikat hak atas tanah akan beralih keatas nama pemegang hak tanggungan (kreditur). Pada sertifikat hak atas tanah akan tertulis nama pemegang hak tanggungan (kreditur) dan dasar beralihnya hak. Sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanah kemudian diserahkan kepada pemegang hak tanggungan atau kuasanya, yang biasanya berada pada kreditur.[[6]](#footnote-7)

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

* + 1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Hapusnya hak tanggungan yang mana artinya utang telah hapus (lunas) harus diikuti dengan pencoretan hak tanggungan dari buku tanah hak atas tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan. Hapusnya hak atas tanah yang disebabkan karena hapusnya utang pokok yang menjadi sumber eksistensi atau keberadaan hak tanggungan saja, untuk kepentingan pencoretan hak tanggungan diperlukan adanya bukti berupa pernyataan tertulis yang dikeluarkan oleh kreditor pemegang hak tanggungan bahwa utang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut telah hapus demi hukum, dan karenanya hak tanggungan tersebut dapat dicoret pendaftarannya.[[7]](#footnote-8)
    2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan. Tanpa adanya pernyataan bebas dari kreditor terhadap debitur, maka utang debitur masih tetap harus dipenuhi oleh debitur kepeda kreditur. Demikian pula halnya suatu hak tanggungan, tanpa adanya pernyataan pelepasan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan, maka hak tanggungan tidak akan hapus. Hal ini berlaku untuk pemberian kredit secara terus menerus.[[8]](#footnote-9) Hak tanggungan yang telah diberikan belum dilepaskan oleh pemegang hak tanggungan tidak akan hapus dan akan terus berlaku untuk menjamin pelunasan utang yang masih akan ada dikemudian hari selama dan sepanjang perikatan pokok antara debitur dan kreditur pemegang hak tanggungan yang lahir dari perjanjian antara mereka tidak atau belum dihapuskan.[[9]](#footnote-10) Dalam hal ini pemegang hak tanggungan juga membuat pernyataan tertulis atas maksud melepaskannya hak tanggungan tersebut agar pencoretan hak tanggungan dapat dilakukan.
    3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena terdapat lebih dari satu hak tanggungan yang diletakkan diatas bidang tanah tersebut. Permintaan penghapusan tersebut dapat dimintakan oleh setiap pembeli hak atas tanah yang diatasnya terletak beban berupa hak tanggungan yang jumlahnya lebih dari satu, dengan ketentuan bahwa:
       1. Jika pembeliannya dilakukan melalui pelelangan, maka pembersihan harus dikabulkan Ketua Pengadilan Negeri;
       2. Jika pembeliannya dilakukan melalui penjualan sukarela maka pembersihan dikabulkan jika dalam perjanjian pemberian hak tanggungan yang selanjutnya tidak tercantum janji untuk tidak akan dibersihkan dari beban hak tanggungan, hingga seluruh kewajiban debitur terpenuhi. Dengan demikian berarti dalam hal perjanjian pemberian atau pembebasan hak tanggungan dimuat janji bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah Pasal 11 ayat (2) huruf f yang berbunyi “Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji antara lain: f. janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan.”[[10]](#footnote-11)

Ketentuan tersebut di atas dapat diketahui bahwa hanya pembeli kebendaan yang dijaminkan hak tanggungan melalui perlelangan yang dapat secara multak meminta pembersihan hak tanggungan dan sekaligus meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk membagi hasil penjualan kebendaan tersebut manakala terjadi sengketa mengenai pembersihan objek hak tanggunan tersebut. Secara teoritis masalah pembuktian dapat muncul dari pemegang hak tanggungan peringkat ke-2 (kedua) dan seterusnya, manakala hasil penjualan tidak mencukupi untuk melunasi piutang mereka. Untuk itu maka, khusus bagi pembeli melalui perlelangan umum, mereka ini diberikan suatu kepastian bahwa kebendaan yang dibeli adalah bebas dari segala beban, maka itu mereka ini berhak untuk menuruti pembebasan tersebut, meskipun hal tesebut mungkin dapat merugikan pemegang hak tanggungan peringkat kedua dan seterusnya.

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

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

Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 122-124 diatur bahwa pendaftaran hapusnya hak tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya utang yang dijamin dilakukan berdasarkan pernyataan dari kreditur bahwa utang yang dijamin dengan hak tanggungan sudah dibayar lunas, yang dituangkan dalam akta otentik atau dalam surat pernyataan di bawah tangan, atau tanda bukti pembayaran pelunasan utang yang dikeluarkan oleh orang yang berwenang menerima pembayaran tersebut, atau kutipan risalah lelang objek hak tanggungan disertai dengan pernyataan dari kreditur bahwa pihaknya melepaskan hak tanggungan untuk jumlah yang melebihi hasil lelang yang dituangkan dalam surat pernyataan di bawah tangan.

Hapusnya hak tanggungan mengharuskan dilakukannya roya terhadap hak tanggungan. Roya Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 22. Roya adalah pencoretan hak tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertipikatnya. Roya dilakukan apabila utang yang dijamin dalam perjanjian pokoknya telah lunas. Setelah utang atau pinjaman debitur telah lunas. Maka hak tanggungan tersebut dihapus dengan cara meroya pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertipikat hak tanggungan tersebut diperlukan pada saat akan diroya atau dicoret dan disertakan pula sertipikat hak atas tanahnya serta surat roya dari kreditur bahwa utang debitur telah lunas serta mengembalikan agunan berupa sertipikat hak atas tanah dan sertipikat tanggungannya.[[11]](#footnote-12)

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

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

Akta izin roya/ konsen roya merupakan salah satu akta otentik yang dibuat notaris atas permintaan kreditor sebagai pihak yang berisi pernyataan pihak kreditor 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 sertipikat hak tanggungan yang hilang yang mana menjadi syarat untuk proses roya hak tanggungan. Namun apabila dilihat dari segi normatif akta izin roya/ konsen roya secara spesifik tidak ada diatur dalam undang-undang atau ketentuan aturan manapun.

Walaupun pada prakteknya ditemukan akta izin roya/ konsen roya ini tetapi hanya beberapa notaris khususnya yang pernah membuat akta tersebut yang mengetahui tentang akta izin roya. Demikian banyak juga notaris atau masyarakat yang belum mengetahui tentang akta izin roya/konsen roya ini. Dalam hal ini pada Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan, Meskipun jarang dijumpai tetapi kemungkinan terjadi di kemudian hari bisa saja banyak terjadi. Kedudukan 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.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis merasa tertarik untuk membahas dan mengkaji lebih lanjut berkaitan dengan apakah pertimbangan hukum notaris dalam pembuatan akta konsen roya hak tanggungan yang hilang dan bagaimana prosedur serta kedudukan akta izin roya hak tanggungan sebagai pengganti atas sertipikat hak tanggungan yang hilang pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Asahan. Untuk itu judul penelitian ini adalah “**Penggunaan Akta Konsen Roya Akibat Sertipikat Hak Tanggungan yang Hilang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan**”.

* 1. **Rumusan Masalah**

Perumusan masalah merupakan pertanyaan mengenai objek empirik yang akan diteliti dan jelas batas-batasnya serta dapat diidentifikasikan faktor-faktor di dalamnya. Pada penelitian ini adapun yang menjadi permasalahan adalah sebagai berikut:

* + 1. Bagaimana Kewenangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta konsen roya akibat sertipikat hak tanggungan yang hilang?
    2. Apa saja tahapan dan proses dalam pendaftaran akta konsen roya akibat sertipikat hak tanggungan yang hilang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan?
    3. Bagaimana kedudukan hukum dan penggunaan akta konsen roya akibat sertipikat hak tanggungan yang hilang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan?
  1. **Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat, baik bagi penulis maupun bagi masyarakat, khususnya bagi kalangan akademis. Penelitian ini diharapkan memberikan faedah/ manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum dan menambah khazanah ilmu hukum serta dapat menjadi acuan bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan penggunaan akta konsen roya akibat sertipikat hak tanggungan yang hilang.

1. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan jalan keluar yang akurat terhadap permasalahan yang diteliti serta dapat mengungkapkan teori-teori baru dan pengembangan teori-teori yang sudah ada.

* 1. **Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian dirumuskan secara deklaratif, dan merupakan pernyataan-pernyataan tentang apa yang akan dicapai dengan suatu penelitian tersebut. Berdasarkan rumusan masalah di atas, penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

* + 1. Untuk menganalisis kewenangan notaris dan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta konsen roya akibat sertipikat hak tanggungan yang hilang.
    2. Untuk menganalisis tahapan dan proses dalam pendaftaran akta konsen roya akibat sertipikat hak tanggungan yang hilang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan.
    3. Untuk mengkaji kedudukan hukum dan penggunaan akta konsen roya akibat sertipikat hak tanggungan yang hilang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan.

**BAB II**

**KAJIAN PUSTAKA**

* 1. **Tinjauan Umum tentang Notaris**
     1. Pengertian Notaris

Notaris berasal dari kata Latin yakni Notariaat atau Notarius (*Notarui*) maknanya yaitu orang yang menjalankan pekerjaan menulis.[[12]](#footnote-13) Menurut kamus hukum, notaris adalah orang yang mendapat kuasa dari pemerintah untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya.[[13]](#footnote-14)

Menurut Peraturan Jabatan Notaris, pengertian notaris yang terdapat dalam Pasal 1 adalah, bahwa notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan menyimpan *grosse*, salinan dan kutipan, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.[[14]](#footnote-15) Pengertian atau definisi notaris dipertegas lagi oleh Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Nomor M-01.HT.03.01 Tahun 2003 Tentang Kenotarisan, dalam Pasal 1 menyatakan, bahwa notaris adalah pejabat umum yang melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Jabatan Notaris.[[15]](#footnote-16)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1868 menyebutkan bahwa akta autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta itu dibuat.

Menurut pengertian Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut di atas, ada beberapa unsur yang terkandung di dalamnya yaitu:

1. Bahwa akta itu dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum;
2. Bahwa akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum;
3. Bahwa akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya di tempat di mana akta itu dibuat, jadi akta itu harus dibuat di tempat wewenang pejabat yang membuatnya.[[16]](#footnote-17)

Akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak terlebih lagi apabila akta itu memuat perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang membuatnya. Jadi, apabila terdapat perselisihan antara kedua belah pihak tersebut, maka apa yang disebutkan dalam akta itu merupakan bukti yang sempurna, sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat pembuktian lain.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, memberikan definisi tentang notaris yaitu pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.[[17]](#footnote-18)

* + 1. Landasan Yuridis Notaris

Pengaturan notaris di Indonesia semenjak keberadaannya di Indonesia sampai saat ini pernah diberlakukan berbagai peraturan (*reglement*) tentang notariat, yakni:

* + - 1. *Instructie Voor de Notaris sen in dost Indonesia*, mulai berlaku tanggal 16 Juni 1625 dengan SK Gubernur Jenderal tangal 12 November 1620;
      2. *Instructie Voor de Notaris sen in Indonesia*, Stb 1822 Nomor. 11;
      3. Reglement op het Notaris ambt in Indonesia, diundangkan pada tanggal 26 Januari 1860 No. 3 dan mulai berlaku pada tanggal 1 Juli 1860
      4. Undang-undang No. 3 Tahun 1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara. Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1954 No. 101 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 700;
      5. Keputusan Bersama Ketua Mahkamah Agung dan Menteri Kehakiman Nomor: M.04-PR.08.05-1987 Tentang tata cara Pengawasan Penindakan dan Pembelaan Notaris;
      6. Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia No. M- 01.H.T.03.01 Tahun 2003 tentang Kenotarisan;
      7. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
      8. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagai dasar hukum kenotariatan mengatur secara rinci tentang jabatan umum yang dijabat oleh notaris, sehingga diharapkan bahwa akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris mampu menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum.
    1. Kewenangan Notaris

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Notaris menyatakan dalam Pasal 15 ayat (1), bahwa notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/ atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Notaris oleh undang-undang diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang mutlak yaitu akta otentik. Otensitas dari akta notaris tersebut menjadikan notaris sebagai pejabat umum (*Openbaar Ambtenaar*), sehingga dengan demikian akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sepanjang mengenai wewenang yang harus dipunyai oleh pejabat umum untuk membuat suatu akta otentik, seorang notaris hanya boleh melakukan atau menjalankan jabatannya di seluruh daerah yang ditentukan baginya dan hanya di dalam daerah hukum itu ia berwenang.

Notaris mempunyai beberapa wewenang yang diantaranya meliputi empat hal antara lain:

1. Notaris berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu. Tidak semua pejabat umum yang dapat membuat semua akta, akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu, yaitu yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya, berdasarkan peraturan perundang-undangan.
2. Notaris berwenang sepanjang mengenai orang-orang yang berkepentingan untuk siapa akta itu dibuat. Notaris tidak berwenang untuk membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 52 ayat (1) menyatakan, bahwa seorang notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk kepentingan notaris sendiri, suami/ isterinya, keluarga sedarah atau keluarga semenda dari notaris itu dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai dengan derajat ketiga, baik secara pribadi maupun secara kuasa menjadi pihak. Maksud dan tujuan dari ketentuan ini adalah, untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan menyalahgunakan jabatan.
3. Notaris berwenang sepanjang mengenai tempat di mana akta itu dibuat. Notaris ditentukan daerah hukumnya dan hanya di dalam daerah yang ditentukan baginya itu ia berwenang untuk membuat akta otentik. Akta yang dibuatnya di luar wilayah jabatannya adalah tidak sah.
4. Notaris berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta. Notaris tidak boleh membuat akta selama ia masih cuti atau dipecat dari jabatannya, jadi notaris tidak boleh membuat akta sebelum ia memangku jabatan lagi (sebelum diambil sumpah).
   * 1. Kewajiban Notaris

Selain dari kewenangan notaris tersebut di atas, notaris juga mempunyai kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan dalam menjalankan jabatannya. Adapun kewajiban-kewajiban seorang notaris menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 16, kewajiban notaris meliputi antara lain :

* + - 1. Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
      2. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris;
      3. mengeluarkan grosse akta, salinan akta atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;
      4. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang- undang ini kecuali ada alasan untuk menolaknya;
      5. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/ atau janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
      6. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 akta, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
      7. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimya surat berharga
      8. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
      9. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
      10. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
      11. Membacakan akta kepada penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris;
      12. Menerima magang calon notaris.[[18]](#footnote-19)
    1. Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris

Notaris dalam melakukan tugasnya diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Hukum dan HAM. Walaupun notaris secara administratif diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tidak berarti Notaris menjadi *subordinatif* (bawahan) dari pemerintah. Akan tetapi, Notaris dalam menjalankan tugasnya harus bersifat mandiri (*autonomous*), tidak memihak siapapun (*impartial*), tidak tergantung kepada siapapun (*independent*).

* 1. **Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**
     1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 angka 1 menentukan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT adalah Pejabat umum sehingga jabatannya adalah jabatan publik (*public office)*.

Awal mula PPAT dikategorikan sebagai pejabat umum didasarkan pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), namun di dalam UUHT tidak memberikan penjabaran mengenai pengertian tentang pejabat umum.

Istilah pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Amtbtenaren* yang terdapat dalam Peraturan Jabatan Notaris dan dalam Pasal 1868 KUHPerdata.[[19]](#footnote-20)

Salah satu arti dari *Ambtenaren*, menurut kamus hukum adalah Pejabat. Dengan demikian *Openbare Ambtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan publik, sehingga *Openbare Ambtenaren* diartikan sebagai pejabat publik.[[20]](#footnote-21)

PPAT yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *land deed officials*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di negara Republik Indonesia maupun di luar negeri.[[21]](#footnote-22)

Salim H.S., menyebutkan bahwa PPAT adalah seseorang yang diangkat dan diberi kekuasaan oleh undang-undang untuk membuat akta, di mana di dalam akta yang dibuatnya itu, memuat klausula atau aturan yang mengatur hubungan hukum antara para pihak, yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.[[22]](#footnote-23)

Penyebutan PPAT pertama kali disinggung dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 No. 28) (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961) disebutkan dengan istilah “Penjabat”. Pada Pasal 19 Peraturan ini ditentukan “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan penjabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : penjabat). Akte tersebut ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 angka 24 menyatakan PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu. Maksudnya yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Dengan kata lain, PPAT adalah Pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru dan membebankan hak atas tanah.

* + 1. Landasan Yuridis dan Klasifikasi PPAT Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT sebagai pejabat umum mempunyai legitimasi yang kuat karena sudah mendapatkan pengakuan secara yuridis terbukti bahwa dengan keberadaan PPAT telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, seperti :

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Pasal 24 ayat (1) menyatakan bahwa PPAT/ notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak;
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menegaskan siapa PPAT dan bagaimana kedudukan PPAT sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 4, yaitu : Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, juga menyebutkan PPAT sebagai Pejabat Umum, Pasal 1 angka 5 menyebutkan PPAT sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 yang menyebut PPAT sebagai Pejabat Umum, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 24 yaitu : “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.”
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menentukan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Selanjutnya klasifikasi PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 angka 1 sampai 3 dapat dibedakan menjadi tiga yaitu :

* + - 1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perubuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
      2. PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. [[23]](#footnote-24)
      3. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.[[24]](#footnote-25)
    1. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Kewenangan PPAT yang dalam bahasa Inggris disebut *authority,* sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *autoriteit* atau *gezag* merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT untuk membuat akta.[[25]](#footnote-26) Kewenangan adalah fungsi untuk menjalankan kegiatan dalam organisasi, sebagai hak untuk memerintah orang lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu agar tujuan dapat tercapai. Pengorganisasian merupakan proses penyusunan struktur organisasi yang sesuai dengan tujuan organisasi, sumber daya-sumber daya yang dimilikinya dan lingkungan yang melingkupinya.[[26]](#footnote-27)

Kewenangan itu, yaitu berkaitan dengan :

1. Pemindahan hak atas tanah;
2. Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun;
3. Pembebanan hak atas tanah; dan
4. Surat kuasa membebankan hak tanggungan.

Di samping itu, PPAT di dalam membuat akta, harus dilakukan di dalam daerah kerjanya. Namun, ketentuan itu ada pengecualiannya. Artinya bahwa PPAT dapat membuat akta yang tidak semuanya terletak dalam satu daerah kerjanya. Dengan syarat, salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang menjadi objek perbuatan hukum tersebut terletak di dalam daerah kerjanya. Akta itu, seperti :

* + - 1. Akta tukar menukar;
      2. Akta pemasukan ke dalam perusahaan; atau
      3. Akta pembagian hak bersama.

A.P. Parlindungan menyatakan bahwa PPAT Khusus bertugas melaksanakan perbuatan hukum atas Hak Guna Usaha, terutama dalam hal mutasi, seperti adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, dan lelang. [[27]](#footnote-28)

PPAT dan PPAT Sementara hanya berwenang membuat akta otentik terhadap perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan daerah kerja PPAT Sementara adalah wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Dalam hal demikian, keberadaan jabatan PPAT dalam sistem ketatanegaraan sifatnyanya bukan struktural, melainkan fungsional dan keberadaannya memiliki peran yang amat penting, karena pada dasarnya baik PPAT (umum), PPAT Sementara dan PPAT Khusus bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mewujudkan tertib administrasi.

* + 1. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Kewajiban PPAT ditentukan dalam Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 meliputi :

* + - 1. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
      2. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
      3. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada :
         1. Kepala Kantor Pertanahan;
         2. Kepala Kantor Wilayah; dan
         3. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
      4. Menyerahkan protokol PPAT;
      5. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
      6. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
      7. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
      8. Menyampaikan alamat kantornya; contoh tanda tangan; contoh paraf; dan teraan cap/stempel jabatannya kepada:
         1. Kepala Kantor Wilayah;
         2. Bupati/Walikota;
         3. Ketua Pengadilan Negeri; dan
         4. Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT. Penyampaian keempat hal di atas, dilakukan bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
      9. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
      10. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
      11. Dan lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.
    1. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 7 ayat (1) jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 5 ayat (1) jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 11 ayat (1), menyebutkan bahwa “ PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia”. PPAT diangkat untuk menjalankan jabatan paling lama sampai usia 65 tahun.

* 1. **Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan**
     1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi 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, dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.[[28]](#footnote-29) Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.[[29]](#footnote-30)

Pengertian hak tanggungan sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 UUHT, yaitu: Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Adrian Sutedi membedakan jaminan menjadi dua yaitu jaminan yang lahir dari undang-undang yaitu jaminan umum dan jaminan yang lahir karena perjanjian.[[30]](#footnote-31) Jaminan umum adalah jaminan yang adanya telah ditentukan Undang-Undang, Contohnya adalah pada Pasal 1311 KUHPerdata, Pasal 1232 KUHPerdata, dan Pasal 1311 KUHPerdata yang menyatakan bahwa kekayaan Debitur, baik berupa benda bergerak dan tidak bergerak, yang telah ada dan yang akan datang dikemudian hari walaupun tidak diserahkan sebagai jaminan, maka akan secara hukum menjadi jaminan seluruh utang Debitur. Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian terlebih dahulu, yaitu perjanjian yang ada antara Debitur dengan pihak perbankan atau pihak ketiga yang menanggung utang debitur.[[31]](#footnote-32)

Jaminan khusus terdiri dari jaminan yang bersifat perseorangan dan jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat yang melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan, sedangkan jaminan perseorangan bersifat tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu tetapi hanya terbatas pada harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan yang bersangkutan.[[32]](#footnote-33)

Sri Soedewi Maschoen Sofwan dalam bukunya yang berjudul Hukum Jaminan di Indonesia menyatakan bahwa dalam praktek perbankan perjanjian pokoknya itu berupa perjanjian pemberian kredit atau perjanjian membuka kredit oleh bank, dengan kesanggupan memberikan jaminan berupa pembebanan hak tanggungan pada suatu objek benda tertentu yang mempunyai tujuan sebagai penjaminan kekuatan dari perjanjian pokoknya.[[33]](#footnote-34)

* + 1. Subjek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan adalah siapa-siapa yang terlibat dalam perjanjian hak tanggungan. Pihak-pihak yang terlibat dimaksud adalah pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan.[[34]](#footnote-35)

Pemberi hak tanggungan adalah kreditor dan penerima hak tanggungan adalah debitor, kedua sebutan ini sudah pasti dan nanti dalam pembuatan aktanya mereka ini langsung sebagai komparan yang disebutkan dalam komparasi akta pemberian hak tanggungannya.[[35]](#footnote-36)

Subjek hak tanggungan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, yaitu menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT “Pemberi hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.” Pada Pasal 9 UUHT menyebutkan bahwa: “Pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.” Sehingga dapat disimpulkan bahwa subjek hak tanggungan merupakan pemberi dan pemegang hak tanggungan yaitu para pihak yang mempunyai kepentingan berkaitan dengan perjanjian utang piutang yang dijamin pelunasannya.

* + 1. Objek Hak Tanggungan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 4 ayat (1) menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah :[[36]](#footnote-37)

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan.

Hak atas tanah seperti ini merupakan hak-hak yang sudah dikenal dan diatur di dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Namun selain hak-hak tersebut, ternyata dalam pasal 4 ayat (2) UUHT ini memperluas hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain hak-hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUHT, objek hak tanggungan dapat juga berupa hak pakai atas tanah Negara. Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan. Begitu pula dengan rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun) juga dimasukkan dalam objek Hak Tanggungan.

Bahkan secara tradisional dari Hukum Adat memungkinkan bangunan yang ada diatasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut. Undang-undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Undang-undang Hak Tanggungan tidak menyebutkan secara rinci hak guna bangunan yang mana yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak guna bangunan menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ada tiga macam, yaitu hak guna bangunan atas tanah Negara, hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan dan hak guna bangunan atas tanah hak milik. Dari tiga macam hak guna bangunan tersebut seharusnya undang-undang hak tanggungan menetapkan bahwa hanya hak guna bangunan atas tanah negara dan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan, sedangkan hak guna bangunan atas tanah hak milik tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan dikarenakan hak guna bangunan atas tanah hak milik meskipun wajib didaftarkan akan tetapi tidak dapat dipindahtangankan kepada pihak lain.

* + 1. Sertipikat Hak Tanggungan

Tanda bukti adanya hak tanggungan yang sudah didaftarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional, maka diterbitkan sertipikat hak tanggungan yang bentuk dan isinya juga ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Sertipikat hak tanggungan merupakan sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan. sertifikat hak tanggungan adalah tanda bukti bahwa seseorang memiliki hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi jaminan (biasanya debitur), yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada si pemegang hak tanggungan dibandingkan kreditur-kreditur lainnya.[[37]](#footnote-38)

Sertipikat hak tanggungan terdiri atas salinan buku tanah hak tanggungan dan salinan APHT yang sudah disahkan oleh kepala Kantor Pertanahan dan dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen.[[38]](#footnote-39) Buku tanah sendiri merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.[[39]](#footnote-40)

Sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 14 ayat (1) memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai ketetapan hukum yang tetap dan berlaku sebagai *grosse* akta hipotik dalam melaksanakan Pasal 224 Reglemen Indoensia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) (Stb. 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura*) (Stb. 1927-227) sepanjang mengenai hak tanah. Kalau dilihat bahwa titel eksekutorial terdapat pada sertipikat Hak Tanggungan, dengan demikian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah pelengkap dari sertipikat Hak Tanggungan.

Namun setelah lahirnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik terdapat beberapa perubahan terhadap pelayanan dan ketentuan Hak Tanggungan termasuk salah satunya mengenai bentuk sertipikat Hak Tanggungan menjadi sertifikat Hak Tanggungan Elektronik. Bab I Ketentuan Umum Angka 16 peraturan tersebut menjelaskan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat HT-el adalah tanda bukti hak tanggungan berbentuk Dokumen Elektronik yang berisi informasi hak tanggungan.

Pasal 15 ayat (1) Hasil Pelayanan HT-el berupa Dokumen Elektronik yang diterbitkan oleh Sistem HT-el, meliputi:

* + - 1. Sertipikat HT-el;
      2. Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun; dan
      3. Catatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pasal 16 ayat (1) Hasil Pelayanan HT-el sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang diberi kewenangan, untuk menjaga keutuhan dan keautentikan Dokumen Elektronik. Pasal 16 ayat (2) Tanda Tangan Elektronik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pasal 16 ayat (3) Penerbitan Sertipikat HT-el dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah permohonan Pelayanan HT-el terkonfirmasi Sistem HT-el. Pasal 16 ayat (4) Bentuk Sertipikat HT-el dan catatan pembebanan HT-el dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

* + 1. Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasarkan pasal 18 Undang-undang Hak Tanggungan yang menentukan bahwa :[[40]](#footnote-41)

* + - 1. Hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut : (1) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;(2) Dilepasnya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;(3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat Ketua Pengadilan Negeri;Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.
      2. Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan;
      3. Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 19;
      4. Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.[[41]](#footnote-42) Piutang kreditor masih tetap ada, tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor. Dalam hal hak atas tanah yang dibebani berakhir jangka waktunya dan kemudian diperpanjang, hak tanggungan yang bersangkutan tidak menjadi hapus, karena hak atas tanah yang dibebani tetap berlangsung selama jangka waktu perpanjangan. Beda halnya jika hak atas tanah yang bersangkutan diperbaharui, karena hak atas tanah yang semula memang hapus. Kalau obyeknya semula tetap akan dijadikan jaminan harus dilakukan pembebanan hak tanggungan baru.[[42]](#footnote-43)

Setelah berakhirnya hak tanggungan, selanjutnya untuk disebut selesainya hak tanggungan itu haruslah dilakukan peroyaan pada buku tanah hak tanggungannya. Dengan roya inilah baru disebut selesai hak tanggungan karena telah dicoret dari pembebanan yang telah dicatatkan semula pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanahnya dikembalikan pada sipemilik, sementara sertipikat hak tanggungannya dimusnahkan oleh Kantor Pertanahan tempat didaftarkannya hak tanggungan tersebut.[[43]](#footnote-44)

* 1. **Tinjauan Umum Tentang Roya, Akta Konsen Roya Hak Tanggungan dan Roya Partial**
     1. Roya

Kamus Hukum mendefenisikan roya berarti penghapusan atau pencoretan.[[44]](#footnote-45) Roya adalah pencoretan hak tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertipikatnya.[[45]](#footnote-46)

Roya hak tanggungan di atur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 04 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 22. Apabila hak tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan roya (pencoretan) catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah sertipikatnya.[[46]](#footnote-47)

Istilah roya dalam ketentuan perundang-undangan mengenai tanah dapat juga ditemukan dalam penjelasan umum UUHT pada buku tanah hak tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertipikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai "roya", dilakukan juga pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertipikat 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.

Mengenai pencoretan hak tanggungan atau roya, Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja berpendapat bahwa

Pencoretan pendaftaran hak tanggungan dapat dilakukan dengan atau tanpa pengembalian sertifikat hak tanggungan yang telah dikeluarkan. Dalam hal sertifikat hak tanggungan tidak dikembalikan, maka hal tersebut harus dicatat dalam Buku Tanah Hak Tanggungan.Pada dasarnya pencoretan dapat dilakukan oleh debitor sendiri, sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) UU Hak Tanggungan. Dengan demikian jelaslah bahwa pencoretan hak tanggungan adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan (debitor) setelah hak tanggungan yang diberikan olehnya hapus, menurut ketentuan Pasal 18 UU Hak Tanggungan. Keperluan pencoretan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan diperbolehkan untuk mempergunakan semua sarana hukum yang diperbolehkan (termasuk permohonan perintah pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri), dan karenanya juga mempergunakan semua alat bukti yang diperkenankan yang membuktikan telah hapusnya hak tanggungan tersebut.[[47]](#footnote-48)

Akibat hukum roya hak tanggungan hapus sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 18 UUHT, 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 pemohonan 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)). Tata cara Roya dalam UUHT ditemukan dalam penjelasan umum butir 8 dan penjelasan Pasal 22 ayat (1) undang-undang ini.

Pengaturan tata cara pencoretan hak tanggungan terdapat dalam Pasal 22 UU Hak Tanggungan yang berbunyi:

* + - 1. Setelah hak tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertipikatnya.
      2. Dengan hapusnya hak tanggungan, sertipikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.
      3. Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah hak tanggungan.
      4. Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa hak tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan.
      5. Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada 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.
      6. Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.
      7. 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.

Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan hak tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).

* + 1. Akta Konsen Roya

Akta berasal dari bahasa Latin yaitu *acta* bentuk jamak dari *actum,* yang berarti *geschrift* atau surat. Akta adalah surat yang diberi tanda tangan memuat peristiwa-peristiwa hukum yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk pembuktian.[[48]](#footnote-49) Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1867 menyebutkan bahwa akta dibagi menjadi 2 (dua) yaitu akta resmi atau autentik dan akta bawah tangan.

Selanjutnya konsen berasal dari bahasa Inggris yaitu *concent,* berarti izin atau pengabulan.[[49]](#footnote-50) Penyebutan judul ataupun istilah konsen roya di kalangan notaris terdapat perbedaan, namun perbedaan judul atau istilah itu tetap mempunyai maksud yang sama yaitu membuat surat keterangan tentang kehilangan sertipikat hak tanggungan. ada yang menyebutnya dengan judul akta konsen roya dan ada juga notaris yang menyebutnya dengan istilah akta persetujuan roya.[[50]](#footnote-51)

Akta izin roya atau konsen roya hak tanggungan merupakan suatu istilah yang diartikan sebagai sebuah surat keterangan yang berisi semacam permintaan untuk menghapus hak tanggungan sebagai pengganti sertipikat hak tanggungan dalam proses roya. Akta izin roya hak tanggungan adalah akta otentik yang dibuat oleh notaris yang berisi pernyataan berupa keterangan bahwa sertipikat hak tanggungan hilang ataupun rusak. Dalam praktiknya, surat inilah yang biasa diminta oleh Kantor Pertanahan kepada para pihak yang berkepentingan untuk dibuat oleh notaris dengan maksud memberikan keterangan bahwa sertipikat hak tanggungan tersebut tidak dapat disertakan sebagai syaratnya sehingga nantinya bisa dilakukan proses roya terhadap objek yang dijadikan jaminan.[[51]](#footnote-52)

* + 1. Roya Partial

Untuk keperluan pencoretan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan diperbolehkan untuk mempergunakan semua sarana hukum sesuai ketentuan, termasuk permohonan perintah pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri, dan juga mempergunakan semua alat bukti yang diperkenankan yang membuktikan telah hapusnya hak tanggungan tersebut. Selain itu, pelaksanaan roya ini dapat dilakukan untuk sebagian utang yang dijaminkan yang disebut dengan roya partial.

Roya partial merupakan kegiatan penghapusan sebagian status hak tanggungan yang dicatat di buku tanah, sertipikat hak tanggungan dan sertipikat hak atas tanah, sebagian dari akibat pelunasan utang dibitur yang dilakukan secara bertahap. Namun dengan demikian, pelunasan bertahap tidak semerta merta dapat diikuti dengan Roya partial, kecuali jika telah diperjanjikan sebelumnya antara debitur dengan bank. Karena dengan hal ini, salah satu sifat hak tanggungan adalah tidak dapat dibagi-bagi kecuali diperjanjikan sebelumnya.[[52]](#footnote-53) Diperkenankanya Roya Partial dalam Undang-Undang Hak Tanggungan guna mengakomodasikan keperluan khususnya dalam pendanaan pembangunan kompleks perumahan dan rumah susun yang semula menggunakan kredit untuk pembagunan rumah seluruh komplek dan kemudian hasil pembangunan rumah dijual kepada pemakai satu persatu. Dengan dimungkinkanya hak tanggungan dibagi-bagi menjadikan pencoretan atau roya partial terhadap obyek hak tanggungan itu dimungkinkan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu sebatas peminjaman yang telah dilunasinya. Namun, diperkenankanya hak tanggungan dibagi-bagi tersebut menimbulkan suatu kendala, karena tanah yang digunakan sebagai tanggungan harus jelas haknya beserta pemiliknya dengan dibuktikan suatu sertipikat, pengembang yang telah membayar sebagian kreditnya tidak mengakibatkan penghapusan keseluruhan kredit dan jika pengembang telah menggikatkan kredit dengan menyerahkan hak tannggungan atas tanah dalam bentuk sertipikat induk yang didirikan bangunan rumah ternyata berlainan dengan bank yang ditunjuk oleh pembeli untuk memberikan pembiayaan pembelian rumah tersebut, yang tentunya menghendaki permohonan kredit menyerahkan sertifikat hak atas tanah yang di biayai kredit sebagai jaminan.[[53]](#footnote-54)

Proses pelaksanaan roya partial dilakukan dengan prosedur yang sudah tetap yang ditentukan oleh pemerintah berdasarkan Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional No: 600-1610-DIV yang menyatakan bahwa pelaksanaan roya partial ini didasarkan pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, pasal 16. Pelaksanaan Roya partial ini sesuai dengan ketentuan KUHPerdata pasal 1163 yang berisi bahwa prinsip hipotik tidak dapat dibagi-bagi. Artinya dengan dibayarnya sebagian hutang tidak mengurangi/ meniadakan sebagian dari benda yang menjadi tanggungan.

* 1. **Akta Konsen Roya Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang**

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 Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, yaitu : “Sertipikat 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.”[[54]](#footnote-55)

Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat mengandung pengertian bahwa data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertipikat mempunyai kekuatan bukti dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain. Pentingnya peranan sertipikat sehingga kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal atau terhadap pihak luas, 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.[[55]](#footnote-56)

Sehubungan dengan sertipikat 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.[[56]](#footnote-57)

Untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang telah diterbitkan sertipikat dari gugatan atau keberatan dari pihak lain, maka ditetapkanlah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2), 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 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.”[[57]](#footnote-58)

Maksud diterbitkan sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.[[58]](#footnote-59)

Salah satu macam sertipikat berdasarkan objek pendaftaran tanah yaitu sertipikat hak tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan kantor pertanahan menerbitkan sertipikat 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 Sertipikat hak tanggungan bagi kreditur pemegang hak tanggungan.[[59]](#footnote-60)

Pembuatan atau penerbitan sertipikat hak tanggungan diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi :

* + 1. Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku.
    2. Sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
    3. Sertipikat 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, sertipikat 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.

Sertipikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.[[60]](#footnote-61) Seperti yang diketahui bahwa penghapusan hak tanggungan membutuhkan sertipikat hak tanggungan sebagai salah satu dokumen pendukungnya. Adapun kaitan Sertipikat hak tanggungan dengan akta konsen roya atau akta izin roya adalah apabila sertipikat hak tanggungan yang menjadi jaminan bagi pinjaman kredit debitor hilang maka notaris akan mengeluarkan akta yang menjadi pengganti sertipikat hak tanggungan yang hilang tersebut.

Penghapusan hak tanggungan yang tidak dilampiri sertipikat hak tanggungan tidak dapat diproses maka untuk itu sertipikat 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 kreditor 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 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 22 ayat (2). Pencoretan hak tanggungan sehingga sertipikat 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.

Apabila dikaitkan dengan teori kepastian hukum, maka dapat dilihat bahwa pengaturan mengenai sertipikat 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. Sertipikat 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.

**BAB III**

**METODE PENELITIAN**

* 1. **Pendekatan Penelitian**

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten karena melalui proses penelitian tersebut dilakukan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.[[61]](#footnote-62) Dalam hal ini, penelitian hukum merupakan suatu kegiatan-kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisisnya.[[62]](#footnote-63)

Penelitian umumnya termasuk didalamnya penelitian hukum terdiri dari berbagai jenis/ macam yang dapat dilihat dari sudut mana memandangnya. Dilihat dari sudut tujuannya, penelitian hukum dibagi kepada:

1. Penelitian hukum normatif, yang mencakup :Penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap *sinkronisasi* hukum, penelitian sejarah hukum dan penelitianperbandingan hukum.
2. Penelitian hukum sosiologis atau empiris, yang terdiri dari : Penelitian terhadap identifikasi hukum (tidak tertulis)Penelitian terhadap efektifitas hukum.[[63]](#footnote-64)

Rony Hanitijo membedakan penelitian hukum berdasarkan sumber datanya, yang terdiri dari :

1. Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal, yaitu penelitian hukum yang menggunakan data sekunder, dan penelitian hukum normatif dapat dibedakan dalam : Penelitian inventarisasi hukum positif, Penelitian terhadap asas-asas hukum, Penelitian untuk menemukan hukum *in concreto*, Penelitian terhadap sistematika hukum dan Penelitian terhadap sinkronisasi *vertikal* dan *horizontal.*
2. Penelitian hukum empiris atau penelitian hukum sosiologis, yaitu penelitian hukum yang memperoleh data dari sember data primer. Penelitian hukum sosiologis dapat dilakukan dengan memandang hukum itu sebagai *independen variabel* yang menimbulkan akibat, yaitu akibat berbagai aspek kehidupan sosial. Dan sebagai variabel akibat (*dependen variabel*) yang timbul dari hasil akhir (*resultanter*) dari berbagai kekuatan dalam proses sosial.[[64]](#footnote-65)

Bambang Waluyo melihat dari segi jenis, sifat dan tujuannya, penelitian hukum dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Pelaksanaan penelitian hukum normatif secara garis besar akan ditujukan kepada :

* + 1. Penelitian terhadap asas-asas hukum, seperti penelitian terhadap hukum positif yang tertulis atau penelitian terhadap kaedah-kaedah hukum yang hidup di dalam masyarakat.
    2. Penelitian terhadap sistematika hukum, dilakukan dengan menelaah pengertian dasar dari sistem hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.
    3. Penelitian terhadap sinkronisasi hukum yang dapat dilakukan baik secara *vertikal* (beda derajat) atupun *horizontal* (sama derajat/sederajat).
    4. Penelitian sejarah hukum merupakan penelitian yang lebih dititik beratkan kepada perkembangan-perkembangan hukum. Biasanya dalam penelitian demikian, pada setiap analisa yang dilakukan akan mempergunakan perbandingan-perbandingan terhadap satu atau beberapa sistem hukum.
    5. Penelitian terhadap perbandingan hukum merupakan penelitian yang menekankan dan mencari adanya perbedaan-perbedaan yang ada pada berbagai sistem hukum.

Penelitian hukum empiris pada dasarnya dapat direalisasikan kepada penelitian efektivitas hukum yang sedang berlaku atau penelitian terhadap identifikasi hukum.[[65]](#footnote-66) Dalam pemahaman lain dikemukakan oleh Rony Hanitijo bahwa hukum secara umum dapat dilihat baik dari segi *law in books* maupun *law in action.* *Law in books* suatu fenomena normatif otonom yang berupa kumpulan norma-norma yang mengatur hubungan-hubungan dalam masyarakat, sedangkan *law in action* diartikan sebagai suatu gejala sosiologis yang berupa interaksi antara norma-norma otonom tersebut dan faktor-faktor sosial dalam masyarakat. *Law in action* adalah hukum yang dijelmakan oleh masyarakat dalam tingkah laku para anggotanya. Penelitian terhadap *law in books* dinamakan penelitian normatif dan penelitian hukum sebagai *law in action* disebut sebagai penelitian hukum sosiologis.[[66]](#footnote-67)

Penelitian hukum memiliki beberapa pendekatan, dengan pendekatan tersebut peneliti akan mendapat informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang akan dicari jawabannya.[[67]](#footnote-68) Pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan peraturan perundang-undanganan (*statute approach*). Pendekatan kasus (*case approach*) digunakan untuk mengetahui penerapan norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum.

Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Bagi penelitian untuk kegiatan praktis. Pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang lainnya atau antara undang-undang dengan undang-undang dasar atau antara regulasi dengan undang-undang dan hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argument untuk memecahkan isu yang dihadapi.

* 1. **Tempat Penelitian**

Lokasi penelitian ini dilakukan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kisaran kabupaten Asahan Propinsi Sumatera Utara terletak di Jalan WR. Supratman No. 6, Kabupaten Asahan Kisaran dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Asahan

* 1. **Sumber Data Penelitian**

Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan., catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.

Bahan-bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Bahan utama dari penelitian ini adalah data sekunder yang dilakukan dengan menghimpun bahan-bahan berupa :

* + 1. Bahan hukum Primer yaitu dokumen peraturan yang mengikat dan ditetapkan oleh pihak yang berwenang, salah satu diantaranya ialah Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan, Perkaban Nomor 9 Tahun 2019 menyebabkan pendaftaran hak tanggungan dilakukan melalui sistem elektronik dan Peraturan Mentri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
    2. Bahan hukum sekunder yaitu sama dengan dokumen yang merupakan bacaan yang relevan seperti buku-buku, seminar-seminar, jurnal hukum, majalah, koran, karya tulis ilmiah dan beberapa sumber dari internet yang berkaitan dengan materi yang diteliti.
    3. Bahan hukum tersier yaitu semua dokumen yang berisi tentang konsep-konsep dan keterangan-keterangan yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, ensklopedia dan sebagainya.
  1. **Teknik Pengumpulan Data**

Untuk memperoleh suatu kebenaran ilmiah dalam penelitian ini, maka digunakan metode pengumpulan data dengan cara studi kepustakaan, yaitu mempelajari dan menganalisis secara sistematis digunakan buku-buku, surat kabar, makalah ilmiah, majalah, internet, peraturan perundang-undangan dan bahan-bahan lain yang berhubungan dengan materi yang di bahas dalam penelitian ini.

Penulis juga membuat pedoman wawancara serta melakukan wawancara terhadap informan-informan yang berhubungan langsung dengan objek penelitian ini dimana wawancara dilakukan kepada:

* + 1. Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan bidang Pendaftaran Tanah dan Ruang
    2. Notaris dan PPAT
    3. Praktisi Hukum
  1. **Analisis Data**

Pengolahan, analisis dan kontruksi data penelitian hukum normatif dapat dilakukan dengan cara melakukan analisis terhadap kaidah hukum dan kemudian knstruksi dilakukan dengan cara memasukkan pasal-pasal ke dalam kategori-kategori atas dasar penertian-pengertian dari sistem hukum tersebut. Data yang telah dikumpulkan selanjutnya akan dianalisis dengan analisis data kualitatif,yaitu sebagai berikut:

* + 1. Mengumpulkan bahan hukum, berupa inventarisasi peraturan perundang-undangan yang terkait.
    2. Memilah-milah bahan hukum yang sudah dikumpulkan dan selanjutnya melakukan sistematisasi bahan hukum sesuai dengan permasalahan yang dikaji di dalam penelitian.
    3. Menganalisis bahan hukum dengan membaca dan menafsirkannya untuk menemukan kaidah, asas dan konsep yang terkandung di dalam bahan hukum tersebut.
    4. Menemukan hubungan konsep, asas dan kaidah tersebut dengan menggunakan teori sebagai pisau analisis.

Metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas dan dihasilkan tersebut dituangkan dalam bentuk tesis. Metode kualitatif dilakukan guna mendapatkan data yang utuh dan jelas, yang selanjutnya data-data akan diteliti dan dipelajari sesuatu yang utuh serta diambil penarikan kesimpulan dari kata-kata yang telah diperoleh.

**BAB IV**

**HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

* 1. **Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan**
     1. Nama dan Lokasi

Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan terletak di Jalan WR. Supratman No. 6, Kabupaten Asahan Kisaran dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Asahan wilayah kerjanya melingkupi 2 (dua) wilayah administrasi Kabupaten yaitu Kabupaten Asahan dan Kabupaten Batubara, karena sampai saat ini sejak kabupaten Batubara mekar belum dibentuk kantor pertanahannya. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Asahan juga merupakan suatu Badan yang bergerak dibidang pelayanan pertanahan yang diberikan kepada masyakat yang berada ditingkat kabupaten dan bertanggung jawab dalam pengawasan dan mengkoordinasi sistem pemilikan maupun yang pengaturan pada bidang pertanahan negara di tingkat kabupaten.[[68]](#footnote-69)

Dasar hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional adalah Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang dan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional. Kementerian Agraria dan Tata Ruang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan Negara.

* + 1. Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota
       1. Tugas

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan.

1. Fungsi

Dalam melaksanakan tugas, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menyelenggarakan fungsi:

* + - * 1. Penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
        2. Pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan;
        3. Pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat;
        4. Pelaksanaan penataan pertanahan;
        5. Pelaksanaan pengadaan tanah;
        6. Pelaksanaan pengendalian pertanahan dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan; dan
        7. Pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota.
    1. Tugas dan Fungsi Pokok Tiap Seksi Pada Struktur Organisasi
       1. Subbagian Tata Usaha

Subbagian Tata Usaha mempunyai tugas melakukan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan. Dalam melaksanakan tugas, Subbagian Tata Usaha menyelenggarakan fungsi:

* + - * 1. Penyusunan rencana, program dan anggaran, serta pelaporan;
        2. Pelaksanaan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan program strategis pertanahan;
        3. Pelaksanaan urusan organisasi, ketatalaksanaan, analisis jabatan, dan pengelolaan urusan kepegawaian;
        4. Pengoordinasian dan fasilitasi pelaksanaan reformasi birokrasi di Kantor Pertanahan;
        5. Pelaksanaan urusan keuangan dan administrasi barang milik negara;
        6. Pelaksanaan urusan ketatausahaan, rumah tangga, protokol, perlengkapan, dan penyelenggaraan layanan pengadaan;
        7. Pengoordinasian dan fasilitasi pengelolaan pelayanan pertanahan; dan
        8. Pelaksanaan urusan hubungan masyarakat dan pelayanan informasi, advokasi hukum, peraturan perundang-undangan, dan penanganan pengaduan masyarakat.

Sub Bagian Tata Usaha terdiri dari:

* + - * 1. Urusan Perencanaan, Evaluasi dan Pelaporan, mempunyai tugas melakukan penyiapan penyusunan rencana, program dan anggaran, serta pelaporan, pelaksanaan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan program strategis pertanahan;
        2. Urusan Umum dan Kepegawaian, mempunyai tugas melakukan penyiapan pelaksanaan urusan organisasi, ketatalaksanaan, analisis jabatan, dan pengelolaan urusan kepegawaian, pengoordinasian dan fasilitasi pelaksanaan reformasi birokrasi di Kantor Pertanahan, pelaksanaan urusan ketatausahaan, rumah tangga, protokol, perlengkapan, dan penyelenggaraan layanan pengadaan, pengoordinasian dan fasilitasi pengelolaan pelayanan pertanahan, pelaksanaan urusan hubungan masyarakat dan pelayanan informasi, advokasi hukum, peraturan perundang-undangan, dan penanganan pengaduan masyarakat;
        3. Urusan Keuangan dan Barang Milik Negara (BMN), mempunyai tugas melakukan penyiapan pelaksanaan urusan keuangan dan administrasi barang milik negara.
      1. Seksi Infrastruktur Pertanahan

Seksi Infrastruktur Pertanahan mempunyai tugas melakukan pengoordinasian dan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dasar, pengukuran dan pemetaan kadastral, serta survei dan pemetaan tematik. Dalam melaksanakan tugas. Seksi Infrastruktur Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

* + - * 1. Pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dasar;
        2. Pelaksanaan pengukuran batas administrasi, kawasan dan wilayah tertentu;
        3. Pelaksanaan pembinaan tenaga teknis, surveyor, dan petugas survei dan pemetaan tematik;
        4. Pelaksanaan pengelolaan dan pemutakhiran peralatan teknis serta teknologi pengukuran dan pemetaan;
        5. Pelaksanaan pemeliharaan kerangka dasar kadastral nasional di wilayahnya;
        6. Pelaksanaan dan pengelolaan basis data geospasial pertanahan dan Komputerisasi Kegiatan Pertanahan berbasis data spasial;
        7. Pelaksanaan pengukuran dan pemetaan kadastral, pembukuan serta pengelolaan basis data dan informasi batas bidang tanah, ruang dan perairan;
        8. Pelaksanaan survei dan pemetaan tematik pertanahan, perbatasan dan wilayah tertentu; dan
        9. Pelaksanaan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, evaluasi dan pelaporan di seksi infrastruktur pertanahan.

Seksi Infrastruktur Pertanahan terdiri atas:

* + - * 1. Subseksi Pengukuran dan Pemetaan Dasar dan Tematik Mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dasar, pelaksanaan pengukuran batas administrasi, kawasan dan wilayah tertentu, pelaksanaan pembinaan tenaga teknis, surveyor, dan petugas survei dan pemetaan tematik, pelaksanaan pengelolaan dan pemutakhiran peralatan teknis serta teknologi pengukuran dan pemetaan, pelaksanaan pemeliharaan kerangka dasar kadastral nasional di wilayahnya, pelaksanaan dan pengelolaan basis data geospasial pertanahan dan Komputerisasi Kegiatan Pertanahan berbasis data spasial, serta pelaksanaan survei dan pemetaan tematik pertanahan, perbatasan dan wilayah tertentu, serta evaluasi dan pelaporan.
        2. Subseksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral Mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan pengukuran dan pemetaan kadastral, pembukuan serta pengelolaan basis data dan informasi batas bidang tanah, ruang dan perairan, serta evaluasi dan pelaporan.
      1. Seksi Hubungan Hukum Pertanahan

Seksi Hubungan Hukum Pertanahan mempunyai tugas melakukan pengoordinasian dan pelaksanaan penetapan hak tanah dan pemberdayaan hak tanah masyarakat, pendaftaran hak tanah dan pemeliharaan data hak tanah serta pembinaan PPAT. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana, Seksi Hubungan Hukum Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

* + - * 1. Pelaksanaan pemberian penetapan, perpanjangan dan penetapan kembali hak perseorangan dan badan hukum swasta, serta hak atas ruang dan hak komunal;
        2. Penyiapan bahan pemberian izin dan penetapan hak atas tanah badan sosial/keagamaan serta penegasan sebagai tanah wakaf, tanah bekas milik Belanda dan bekas tanah asing lainnya;
        3. Penyiapan bahan penunjukan badan hukum tertentu yang dapat mempunyai hak milik;
        4. Pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi tanah hak perseorangan dan badan hukum swasta, serta hak atas ruang;
        5. Pelaksanaan pemberdayaan hak atas tanah masyarakat;
        6. Penyiapan kerjasama dengan lembaga pemerintah dan lembaga non pemerintah dalam rangka pemberdayaan hak atas tanah masyarakat;
        7. Pelaksanaan pengembangan dan diseminasi model pemberdayaan hak atas tanah masyarakat;
        8. Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, hak atas ruang, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, hak tanggungan, tanah wakaf, hak atas tanah badan sosial/keagamaan dan pencatatan pembatalan hak serta hapusnya hak;
        9. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dan ruang, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan pemberian izin peralihan hak, pelepasan hak, perubahan penggunaan dan perubahan pemanfaatan/komoditas, peralihan saham, pengembangan dan pembinaan PPAT;
        10. Pengelolaan informasi dan Komputerisasi Kegiatan Pertanahan berbasis data yuridis; dan
        11. Pelaksanaan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, evaluasi dan pelaporan di seksi hubungan hukum pertanahan.

Seksi Hubungan Hukum Pertanahan terdiri atas:

* + - * 1. Subseksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat Mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan pemberian penetapan, perpanjangan dan penetapan kembali hak perseorangan dan badan hukum swasta, serta hak atas ruang dan hak komunal, penyiapan bahan pemberian izin dan penetapan hak atas tanah badan sosial/keagamaan serta penegasan sebagai tanah wakaf, tanah bekas milik Belanda dan bekas tanah asing lainnya, penyiapan bahan penunjukan badan hukum tertentu yang dapat mempunyai hak milik, pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi tanah hak perseorangan dan badan hukum swasta, hak atas ruang, pelaksanaan pemberdayaan hak atas tanah masyarakat, penyiapan kerjasama dengan lembaga pemerintah dan lembaga non pemerintah dalam rangka pemberdayaan hak atas tanah masyarakat, pelaksanaan pengembangan dan diseminasi model pemberdayaan hak atas tanah masyarakat, serta evaluasi dan pelaporan.
        2. Subseksi Pendaftaran Hak Tanah Mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, hak atas ruang, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, hak tanggungan, tanah wakaf, hak atas tanah badan sosial/keagamaan dan pencatatan pembatalan hak serta hapusnya hak, serta evaluasi dan pelaporan.
        3. Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT Mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pemeliharaan data pendaftaran tanah dan ruang, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan pemberian izin peralihan hak, pelepasan hak, perubahan penggunaan dan perubahan pemanfaatan/ komoditas, peralihan saham, pengembangan dan pembinaan PPAT, serta pengelolaan informasi dan Komputerisasi Kegiatan Pertanahan berbasis data yuridis, serta evaluasi dan pelaporan.
      1. Seksi Penataan Pertanahan

Seksi Penataan Pertanahan mempunyai tugas melakukan pengoordinasian dan pelaksanaan penatagunaan tanah dan kawasan tertentu, landreform dan konsolidasi tanah. Dalam melaksanakan tugas, Seksi Penataan Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

* + - * 1. Pelaksanaan penyusunan persediaan tanah, penetapan penggunaan dan pemanfaatan tanah, neraca penatagunaan tanah, bimbingan dan penerbitan pertimbangan teknis pertanahan dan penatagunaan tanah, pemantauan dan evaluasi perubahan penggunaan tanah, pengelolaan basis data dan sistem informasi geografi;
        2. Pelaksanaan inventarisasi dan pengelolaan basis data potensi dan data lahan pertanian pangan berkelanjutan;
        3. Pelaksanaan inventarisasi dan pengelolaan basis data tanah obyek landreform, pengusulan penetapan/penegasan tanah obyek land-reform, pengeluaran tanah dari obyek landreform, pendayagunaan tanah obyek landreform dan ganti kerugian tanah obyek landreform;
        4. Pelaksanaan redistribusi tanah dan pemanfaatan bersama atas tanah;
        5. Pelaksanaan penyusunan potensi obyek konsolidasi tanah, pelaksanaan sosialisasi,perencanaan, pengembangan desain, promosi, koor-dinasi dan kerjasama konsolidasi tanah serta bimbingan partisipasi masyarakat;
        6. Pelaksanaan pemantauan dan pengelolaan data, evaluasi, penanganan permasalahan dan pelaporan potensi obyek konsolidasi tanah dan konsolidasi tanah;
        7. Pelaksanaan penataan pemanfaatan kawasan, melaksanakan inventarisasi, penyesuaian, penataan, pengendalian, zonasi, kerjasama dengan lembaga pemerintah dan nonpemerintah, penyusunan pertimbangan teknis pertanahan, pemantauan dan evaluasi, serta pengelolaan basis data pemanfaatan kawasan di wilayah pesisir, pulau kecil, perbatasan dan kawasan tertentu; dan
        8. Pelaksanaan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, evaluasi dan pelaporan di seksi penataan pertanahan.

Seksi Penataan Pertanahan terdiri atas:

* + - * 1. Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu Mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, penyusunan persediaan tanah, penetapan penggunaan dan pemanfaatan tanah, neraca penatagunaan tanah, bimbingan dan penerbitan pertimbangan teknis pertanahan dan penatagunaan tanah, pemantauan dan evaluasi perubahan penggunaan tanah, mengelola basis data dan sistem informasi geografi, dan pelaksanaaninventarisasi dan pengelolaan basis data potensi dan data lahan pertanian pangan berkelanjutan, melaksanakan penataan pemanfaatan kawasan, melaksanakan inventarisasi, penyesuaian, penataan, pengendalian, zonasi, kerjasama dengan lembaga pemerintah dan nonpemerintah, penyusunan pertimbangan teknis pertanahan, pemantauan dan evaluasi, serta pengelolaan basis data pemanfaatan kawasan di wilayah pesisir, pulau kecil, perbatasan dan kawasan tertentu, serta evaluasi dan pelaporan;
        2. Subseksi Landreform dan Konsolidasi Tanah Mempunyai tugas menyiapkan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan inventarisasi dan pengelolaan basis data tanah obyek landreform, pengusulan penetapan/ penegasan tanah obyek landreform, pengeluaran tanah dari obyek landreform, pendayagunaan tanah obyek landreform dan ganti kerugian tanah obyek landreform, serta redistribusi tanah dan pemanfaatan bersama atas tanah, dan penyusunan potensi obyek konsolidasi tanah, pelaksanaan sosialisasi, perencanaan, pengembangan desain, promosi, koordinasi dan kerja sama konsolidasi tanah serta bimbingan partisipasi masyarakat, pelaksanaan pemantauan dan pengelolaan data, evaluasi, penanganan permasalahan dan pelaporan potensi obyek konsolidasi tanah dan konsolidasi tanah, serta evaluasi dan pelaporan.
      1. Seksi Pengadaan Tanah

Seksi Pengadaan Tanah mempunyai tugas melakukan pengoordinasian dan pelaksanaan pemanfaatan tanah pemerintah dan penilaian tanah, serta fasilitasi pengadaan dan penetapan tanah pemerintah. Dalam melaksanakan tugas, Seksi Pengadaan Tanah menyelenggarakan fungsi:

* + - * 1. Pelaksanaan pemberian perizinan kerjasama pemanfaatan tanah pemerintah, perpanjangan perizinan kerjasama pemanfaatan tanah pemerintah, pemberian rekomendasi pencatatan peralihan dan penghapusan tanah pemerintah serta pemberian rekomendasi penertiban pelanggaran perjanjian kerjasama pemanfaatan tanah pemerintah;
        2. Fasilitasi perencanaan dan persiapan pengadaan tanah, pelaksanaan pengadaan tanah pemerintah, dan penyerahan hasil pengadaan tanah;
        3. Pelaksanaan penetapan hak atas tanah, izin peralihan hak atau izin pelepasan hak dan kerjasama pemanfaatan aset instansi pemerintah, badan hukum pemerintah dan badan usaha pemerintah;
        4. Pelaksanaan penilaian tanah, bidang tanah dan property;
        5. Pelaksanaan pengadaan, pemutakhiran dan kerjasama pembuatan peta zona nilai tanah kabupaten/kota, peta zona nilai ekonomi kawasan dan potensi sumber daya agraria;
        6. Pengelolaan informasi dan Komputerisasi Kegiatan Pertanahan berbasis data zona nilai tanah dan zona nilai ekonomi kawasan; dan
        7. Pelaksanaan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, evaluasi dan pelaporan di seksi pengadaan tanah.

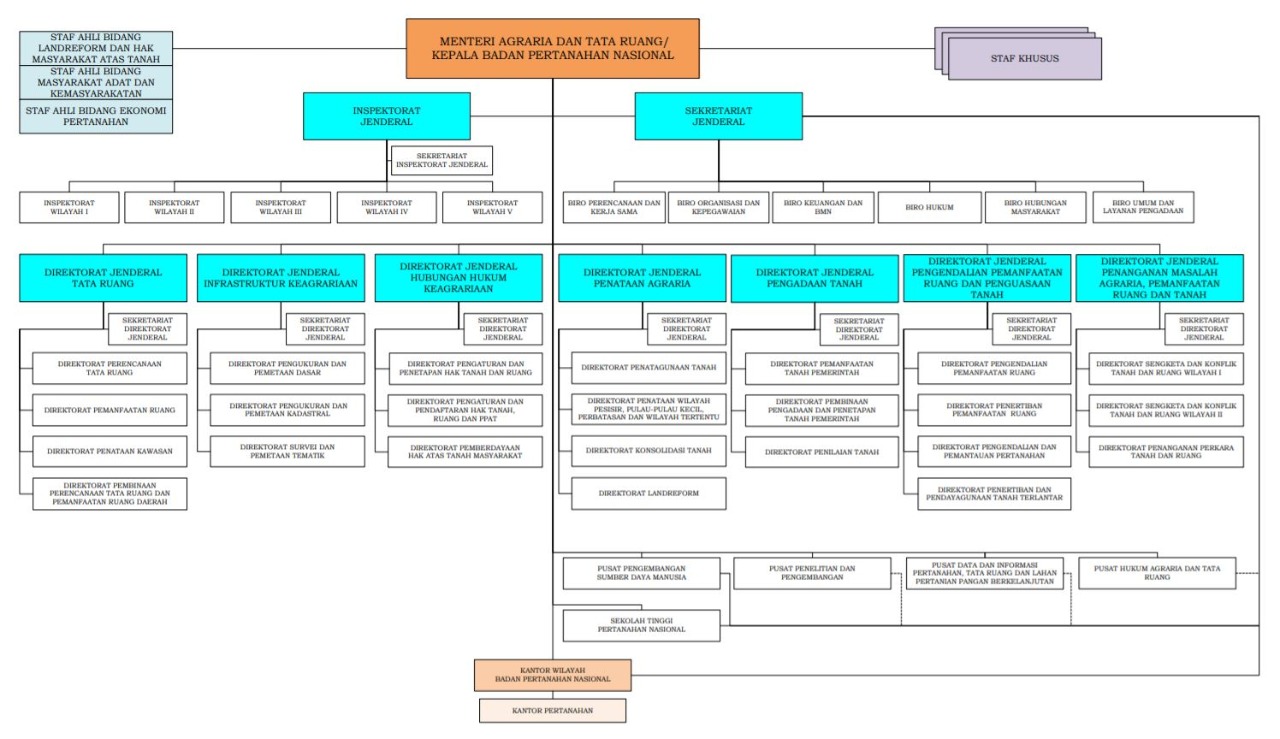
Seksi Pengadaan Tanah terdiri atas:

* + - * 1. Subseksi Pemanfaatan Tanah Pemerintah dan Penilaian Tanah, mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan pemberian perizinan kerjasama pemanfaatan tanah pemerintah, perpanjangan perizinan kerjasama pemanfaatan tanah pemerintah, pemberian rekomendasi pencatatan peralihan dan penghapusan tanah pemerintah serta pemberian rekomendasi penertiban pelanggaran perjanjian kerjasama pemanfaatan tanah pemerintah, penilaian tanah, penilaian bidang tanah dan properti, pengadaan, pembuatan dan pemutakhiran peta zona nilai tanah kabupaten/kota, dan peta zona nilai ekonomi kawasan dan potensi sumberdaya agraria pengelolaan informasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan berbasis data zona nilai tanah dan zona nilai ekonomi kawasan, serta evaluasi dan pelaporan.
        2. Subseksi Fasilitasi Pengadaan dan Penetapan Tanah Pemerintah, mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, fasilitasi perencanaan dan persiapan pengadaan tanah, pelaksanaan pengadaan tanah pemerintah, dan penyerahan hasil pengadaan tanah, pelaksanaan penetapan hak atas tanah, izin peralihan hak atau izin pelepasan hak dan kerjasama pemanfaatan aset instansi pemerintah, badan hokum pemerintah dan badan usaha pemerintah, serta evaluasi dan pelaporan.
      1. Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan

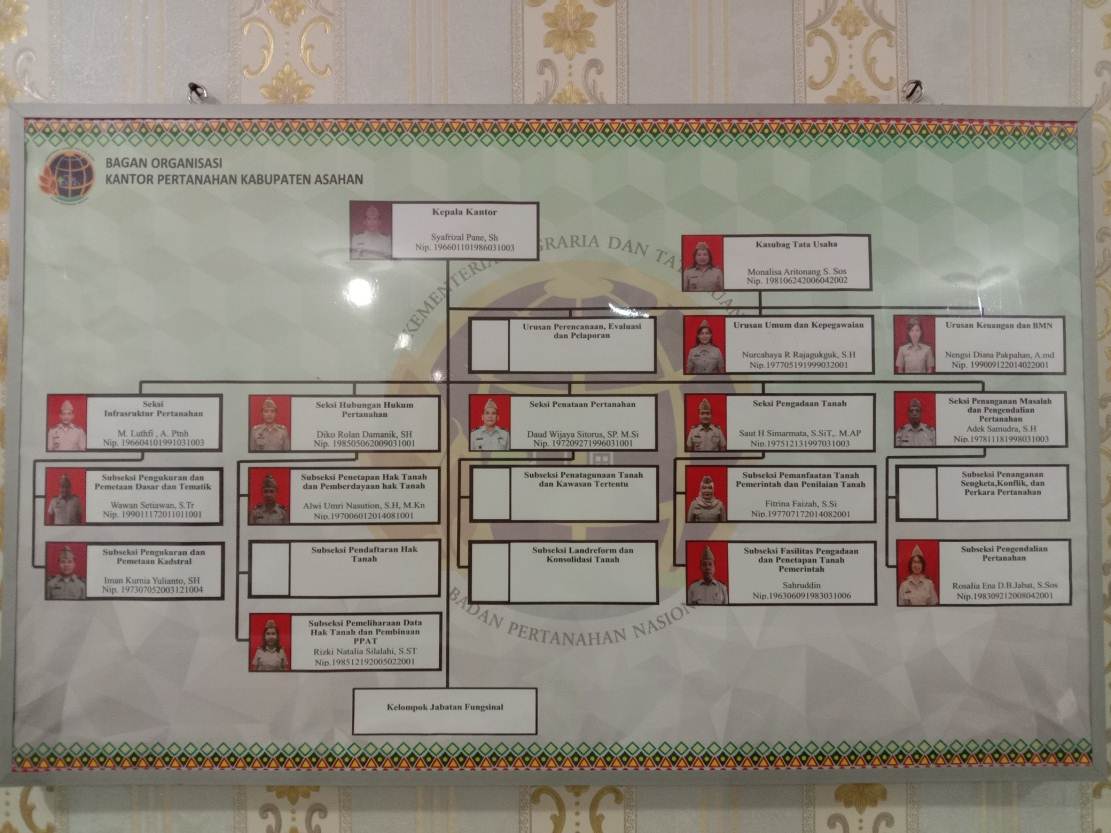
Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan mempunyai tugas melakukan pengoordinasian dan pelaksanaan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan, serta pengendalian pertanahan. Dalam melaksanakan tugas, Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan (PMPP) menyelenggarakan fungsi:

* + - * 1. Pelaksanaan pencegahan, penanganan dan penyelesaian sengketa/konflik pertanahan, serta analisis dan penyiapan usulan pembatalan hak atas tanah;
        2. Pelaksanaan penanganan dan penyelesaian perkara pertanahan, analisis dan penyiapan usulan pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan atau hasil perdamaian;
        3. Pelaksanaan pengendalian dan pemantauan pemanfaatan pertanahan;
        4. Pelaksanaan penelitian data dan penyiapan usulan serta rekomendasi penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar; dan
        5. Pelaksanaan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, evaluasi dan pelaporan di seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan.

1. Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan terdiri atas:
   * + - 1. Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan pencegahan, penanganan dan penyelesaian sengketa/konflik dan perkara pertanahan, serta analisis dan penyiapan usulan pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan atau hasil perdamaian, serta evaluasi dan pelaporan;
         2. Subseksi Pengendalian Pertanahan, mempunyai tugas menyiapkan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan pengendalian dan pemantauan pemanfaatan pertanahan dan pelaksanaan penelitian data dan penyiapan usulan serta rekomendasi penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar, serta evaluasi dan pelaporan.



(Sumber : [www.atrbpn.go.id](http://www.atrbpn.go.id), diakses pada tanggal 29 Juni 2021)

**Gambar 4.1. Struktur Organisasi Badan Pertanahan Nasional**

(Sumber : Papan Data Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan)

**Gambar. 4.2. Bagan Organisasi Kantor Pertanahan**

* 1. **Temuan Penelitian**

Setelah melakukan penelitian pada Kantor Pertanahan Nasional dan kantor Notaris dan PPAT Hamidah, SH, M.Hum dengan metode wawancara dan Observasi, dapat penulis terangkan bahwa pelaksanaan pembuatan akta konsen roya jarang terjadi, namun hanya beberapa kali dijumpai permasalahan kasus tersebut setiap tahunnya.

Pada tahun 2019 hanya terdapat 5 kasus, terdiri dari 4 kasus karena hilang dan satu kasus karena rusak, sedangkan pada tahun 2020 hanya terdapat 1 kasus dengan alasan hilang.

Pada tahun 2020, tepatnya awal bulan Mei 2020 pelaksanaan pelayanan hak tanggungan sudah dilaksanakan dengan cara elektronik sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, maka pelayanan hak tanggungan secara konvensional tidak dilaksanakan lagi.

**Tabel 4.1. Data Pendaftaran Akta Konsen Roya**

**Pada Kantah Kabupaten Asahan**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **No** | **Tahun** | **Kasus** | | | **Jumlah** |
| **Hilang** | **Rusak** | **Tercecer** |
| 1 | 2019 | 4 | 1 | - | 5 |
| 2 | 2020 | 2 | Hilang | - | 2 |

(Sumber: Wawancara dengan Andry Ruida Hasi, SH. Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Tata Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan Pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan)

* 1. **Pembahasan**
     1. Kewenangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Konsen Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertipikat Hak Tanggungan yang Hilang

Kewenangan dapat dikatakan merupakan suatu tindakan hukum yang diatur serta diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mengatur mengenai jabatannya, kemudian setiap wewenang tersebut terdapat batasan yang terdadat didalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya tersebut.[[69]](#footnote-70)

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.[[70]](#footnote-71)

Tugas notaris adalah mengkonstatir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik. Ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.[[71]](#footnote-72)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 1 angka 1 dan Pasal 15 telah memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta otentik. Namun pembuatan akta juga harus memperhatikan kewenangan notaris mengenai akta yang dibuat, kepentingan siapa akta itu dibuat, tempat akta itu dibuat, dan waktu akta itu dibuat. Dengan demikian, tiap akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang notaris dalam kedudukannya tersebut dengan memperhatikan kewenangannya telah memenuhi unsur dari akta otentik sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1868 KUHPerdata. 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 semua 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, walaupun akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan notaris, tetap tidak memiliki sifat otentik. Sebagai contoh, seorang notaris dengan tempat kedudukan di Aceh menerima pembuatan akta di Medan. Hal ini menyimpang dari kewenangan notaris mengenai tempat pembuatan akta, dimana notaris dilarang menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya. Oleh karenanya, akta tersebut hanya dianggap sebagai akta dibawah tangan, bukan akta otentik, walaupun nyatanya dibuat dihadapan seorang notaris yang merupakan pejabat umum.[[72]](#footnote-73)

G.H.S. Lumban Tobing menguatkan hal ini dengan berpendapat 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.[[73]](#footnote-74)

Akta yang dibuat oleh notaris dan akta yang dibuat dihadapan notaris adalah berbeda. 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 bersangkutanlah yang berwenang untuk membuat akta konsen roya, karena dia lah yang telah membuat APHT-nya, bukan notaris.[[74]](#footnote-75)

* + 1. Tahapan dan Proses Pendaftaran Akta Konsen Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertipikat Hak Tanggungan yang Hilang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan

1. Tahapan dan Proses Pendaftaran Hak Tanggungan

Hak tanggungan ditentukan melalui pemenuhan tata cara pembebanannya yang meliputi dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan.[[75]](#footnote-76)

Sebelum tahap pembebanan hak tanggungan, didahului dengan perjanjian kredit. Perjanjian jaminan yang melahirkan hak tanggungan ini, dibuat oleh para pihak dengan tujuan untuk melengkapi perjanjian pokok yang umumnya merupakan perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit.[[76]](#footnote-77)

Perjanjian Kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah *assessor*-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa terjanjinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur.[[77]](#footnote-78)

Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pemberian hak tanggungan baru mengikat pihak debitor dan kreditor secara sah apabila telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 10 ayat (2) yaitu “Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.[[78]](#footnote-79)

Tahap pemberian hak tanggungan tidak bisa lari dan tercantum pada Pasal 10 Undang- Undang Hak Tanggungan, yaitu :[[79]](#footnote-80)

* + - * 1. Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
        2. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
        3. Apabila obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.[[80]](#footnote-81)

Hal-hal yang wajib dicantumkan dalam APHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) meliputi :

* + - * 1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
        2. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada angka 1 (satu), dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
        3. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
        4. Nilai tanggungan;
        5. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.[[81]](#footnote-82)

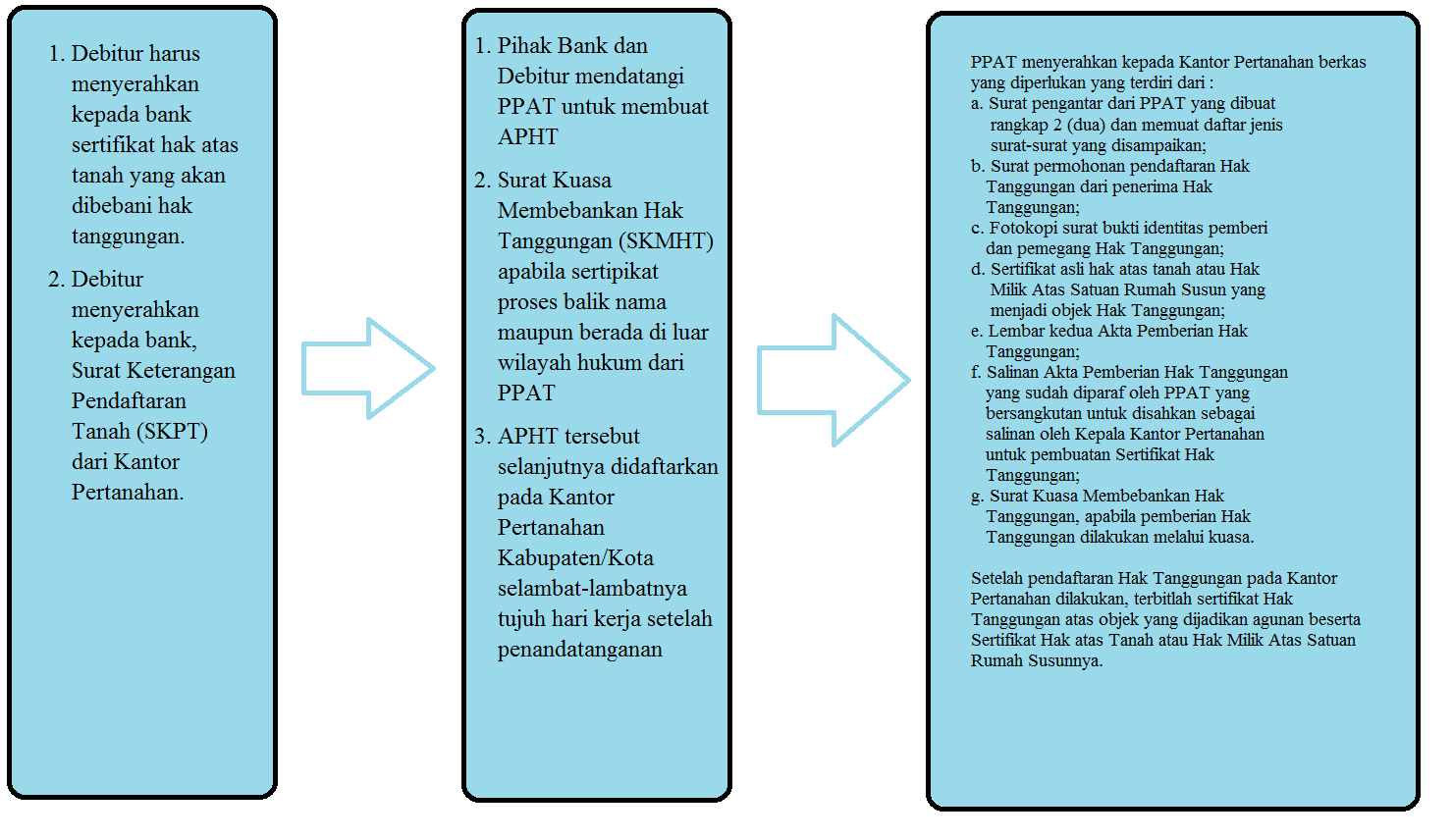
Sementara hal-hal lain yang bersifat fakultatif yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

* + - * 1. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan obyek hak tanggungan dan/ atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/ atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;
        2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;
        3. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
        4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
        5. Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitor cidera janji;
        6. Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa obyek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan;
        7. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;
        8. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
        9. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek hak tanggungan diasuransikan;
        10. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan;
        11. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).[[82]](#footnote-83)

Cara pemberian hak tanggungan ada yang langsung menggunakan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan ada juga yang menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebelum pembuatan menggunakan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).[[83]](#footnote-84)

Proses pendaftaran hak tanggungan juga menentukan siapa pemegang hak tanggungan yang memiliki peringkat lebih tinggi, mengingat terhadap sebuah objek berupa tanah dapat dibebani oleh beberapa hak tanggungan, artinya pendaftaran hak tanggungan bukan hanya akan menentukan kedudukan kreditor terhadap kreditor-kreditor konkuren yang lain, namun juga akan menentukan terhadap sesama kreditor pemegang hak tanggungan yang lain atas obyek tanah yang sama. Dalam hal sebuah obyek diikat oleh beberapa hak tanggungan maka pemegang hak tanggungan yang berperingkat lebih tinggi atau dengan kata lain yang lebih dahulu melakukan pendaftaran, ia akan mendapatkan hak lebih dulu untuk mengambil pelunasan dari obyek jaminan, sedangkan kreditor-kreditor lainnya akan menunggu sisa dari hasil pelunasan kreditor yang berperingkat paling tinggi, dan di samping itu kreditor dalam peringkat pertama diberikan hak untuk melakukan penjualan obyek hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri.[[84]](#footnote-85)

Proses pendaftaran hak tanggungan dapat dilihat pada gambar berikut ini:



(Sumber : Wawancara dengan Hamidah, SH, M.Kn)

**Gambar 4.3. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Non Elektronik**

Kewajiban pendaftaran hak tanggungan dapat ditemukan rumusannya dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan sebagai berikut :

* + - * 1. Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
        2. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
        3. Pendaftaran hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan 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.
        4. Tanggal buku tanah hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
        5. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).[[85]](#footnote-86)

Rumusan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut di atas dapat diketahui bahwa hak tanggungan lahir pada saat pendaftaran hak tanggungan pada hak atas tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan. Sehubungan dengan pendaftaran hak tanggungan atas tanah ini, yang merupakan salah satu bentuk pendaftaran tanah, perlu diketahui bahwa sebelum berlakunya Undang- Undang Pokok Agraria, sistem pendaftaran tanah yang diberlakukan adalah *registration of deed* dimaksudkan bahwa yang didaftarkan adalah akta yang memuat perbuatan hukum yang melahirkan hak atas tanah.[[86]](#footnote-87)

2. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik

Pemberlakuan dari Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/ Kepala BPN Nomor 9 Tahun 2019 dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik menyebabkan pendaftaran hak tanggungan dilakukan melalui sistem elektronik. Lebih jelasnya pendaftaran hak tanggungan elektronik ini ada pada Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik yaitu “pelayanan hak tanggungan dilaksanakan secara elektronik melalui sistem HT-el”. Sistem HT-el dikelola oleh Kantor Pertanahan sesuai Pasal 4 ayat (1) dan adapun jenis pelayanan dalam system HT-el pada Pasal 6 menentukan jenis layanan hak tanggungan yang dapat diajukan melalui system HT-el, meliputi:

1. Pendaftaran hak tanggungan;
2. Peralihan hak tanggungan;
3. Perubahan nama kreditor;
4. Penghapusan hak tanggungan”.

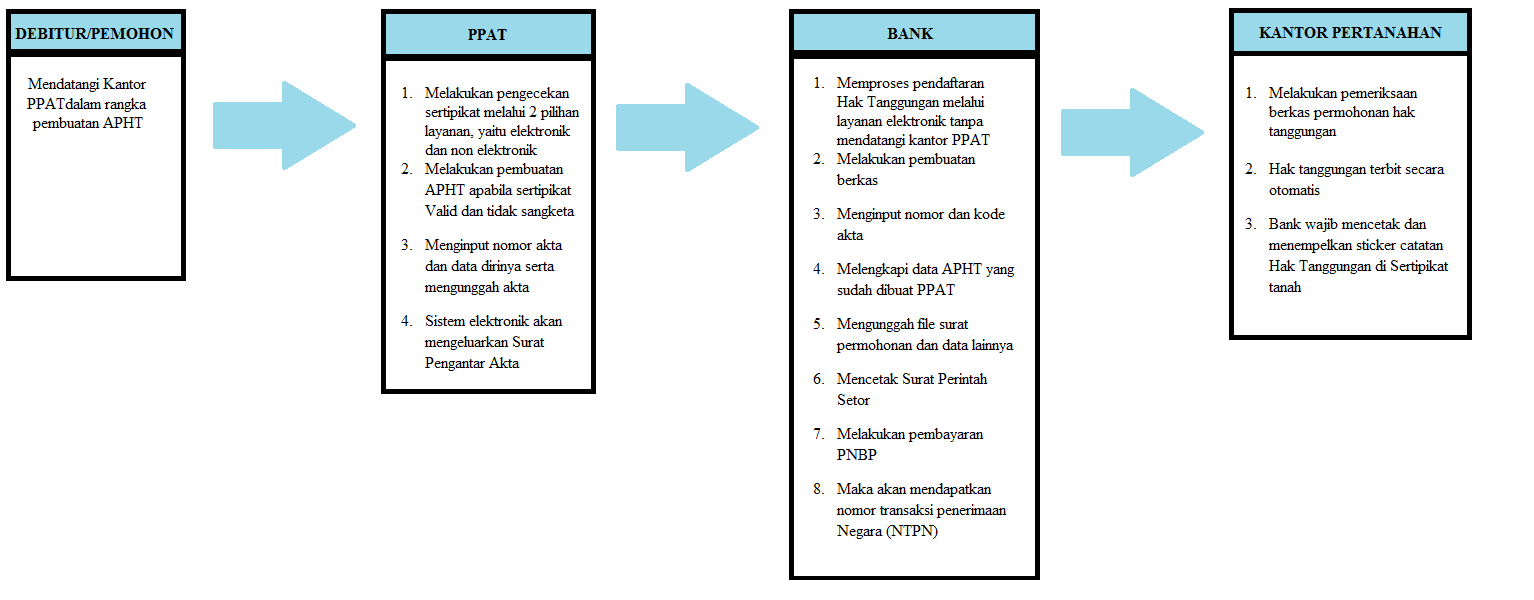
Proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik dilaksanakan pengguna terdaftar dengan mengajukan permohonan layanan hak tanggungan melalui system HT-el sebagaimana ditentukan dalam Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/ Kepala BPN Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik, serta dilakukan pembuatan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran dokumen elektronik yang diajukan. Baik permohonan dan surat pernyataan tersebut diajukan dalam bentuk dokumen elektronik sesuai Pasal 9 ayat (4). Selain persyaratan tersebut ada juga syarat berupa Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun yang harus atas nama debitur diatur Pasal 9 ayat (5). Sebagaimana disebut diatas permohonan diajukan oleh pengguna terdaftar sebagai pihak yang berhak menggunakan system HT-el yang mana dalam hal permohonan hak tanggungan ini dilakukan oleh PPAT sebagaimana Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/ Kepala BPN Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik “dalam hal permohonan pendaftaran hak tanggungan, persyaratan permohonan berupa APHT diajukan oleh PPAT dalam bentuk elektronik”. Setelah penyampaian permohonan diterima oleh system HT-el maka akan diberikan tanda bukti permohonan yang diberikan oleh sistem yang memuat:

* + - * 1. Nomor berkas pendaftaran permohonan;
        2. Tanggal pendaftaran permohonan;
        3. Nama pemohon; dan
        4. Kode pembayaran biaya layanan.

Mengenai tanda bukti permohonan dan hal-hal yang ada dalam tanda bukti permohonan tersebut diatas telah diatur Pasal 11 ayat (1) dan (2). Tanda bukti permohonan ada salah satu berisikan kode pembayaran biaya layanan, dimana setelah mendapat tanda bukti permohonan tersebut harus dilakukan pembayaran di bank persepsi waktu terakhir 3 hari setelah tanggal pendaftaran sesuai pada Pasal 12 ayat (2).

Proses layanan hak tanggungan baru diproses oleh Kepala Badan Pertanahan setelah dikonfirmasi permohonan oleh sistem HT-el dan proses tersebut dilakukan selama 7 hari, sesuai Pasal 14 ayat (5). Setelah 7 hari pengajuan permohonan terkonfirmasi barulah diterbitkan hasil dari pelayanan hak tanggungan melalui system HT-el tersebut berupa “Sertipikat Hak Tanggungan dan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan rumah susun dalam bentuk dokumen elektronik” sebagaimana diatur Pasal 14 ayat (1) dan (2). Hasil pelayanan hak tanggungan berupa Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan berupa dokumen elektronik ini agar terjaga keautentikannya diberikanlah tandatangan elektronik oleh Kepala Badan Pertanahan sebagaimana diatur Pasal 14 ayat (3).

Proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik atau HT-el dapat dilihat pada gambar berikut ini:



(Sumber : Wawancara dengan Hamidah, SH, M.Kn)

**Gambar 4.4. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik**

Penggunaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik ini memberikan manfaat bagi masyarakat dimana pelayanan hak tanggungan dapat menjadi lebih efektif serta efisien serta sesuai kebutuhan masyarakat. Selain itu, pendaftaran hak tanggungan elektronik ini juga sekaligus menghapus pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara konvensional.[[87]](#footnote-88)

1. Proses dan Tahapan Roya Hak Tanggungan

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.

**Tabel 4.2. Proses Roya Hak Tanggungan**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| SYARAT | PROSES | WAKTU | BIAYA |
| 1. Surat permohonan atau Lampiran 13 (bisa didapat lewat kantor pertanahan); 2. Surat [sertifikat tanah asli](https://www.99.co/blog/indonesia/sertifikat-tanah-asli/); 3. Sertifikat hak tanggungan asli; 4. 1 lembar foto kopi [KTP](https://www.99.co/blog/indonesia/cek-e-ktp-yang-sudah-jadi/); 5. Surat permohonan roya dari bank atau kreditur yang diberikan oleh saat pelunasan cicilan; dan 6. Surat perubahan nama bila ada pergantian nama institusi kreditur. | 1. Pemohon mendatangi Kantor Pertanahan dan membeli map pengurusan surat roya berwarna oranye terlebih dahulu.Map ini dapat ditemukan di koperasi pegawai berisikan: 2. lembar sampul warkah/roya berwarna kuning 3. lembar surat permohonan Lampiran 13 4. Selanjutnya, Pemohon mengisi sampul warkah sesuai dengan KTP dan data yang tersedia di sertifikat. 5. Selanjutnya mengisi Lampiran 13 sesuai data dan kemudian lingkari pilihan No. 10 yang berisikan “Roya atas Hak Tanggungan”. 6. Bila semuanya telah selesai diisi, Pemohon memasukkan seluruh dokumen yang diminta dimasukkan sesuai persyaratan yang tercetak di map permohonan roya. 7. Pemohon meyerahkan dokumen roya yang sudah disiapkan ke loket pelayanan pendaftaran roya. 8. Selanjutnya, petugas akan memanggil dan meminta Pemohon untuk : 9. Mengisi formulir sampul warkah atau balik nama (berwarna hijau) untuk diisi. Sementara cara pengisian sama seperti pengisian sampul warkah atau roya. 10. Petugas memberikan satu dokumen perubahan nama institusi kreditur (bila ada) untuk difotokopi oleh pemohon dan selanjutnya akan dimasukkan dalam map permohonan roya. 11. Formulir sampul warkah atau balik nama (berwarna hijau) yang telah diisi dan dokumen perubahan nama kreditur (bila ada) yang sudah difotokopi diserahkan kembali ke loket pengurusan roya. 12. Selanjutnya, petugas akan memanggil lagi untuk menerima surat perintah setor dan meminta penyelesaian pembayaran di kasir. 13. Jika sudah dinyatakan lunas, kasir memberikan bukti setor atau kuitansi dua lembar, satu lembar warna merah, dan satu lembar warna putih. 14. Kemudian pemohon menyerahkan surat perintah setor dan bukti setor atau warna putih dan merah kepada petugas di loket roya. 15. Selanjutnya petugas loket roya akan memanggil lagi dan memberikan: 16. Surat perintah setor warna putih 17. Bukti setor atau kuitansi warna putih 18. Tanda terima penyerahan dokumen warna putih | 7 (tujuh) Hari Kerja | Rp. 60.000,00 |

(Sumber : Wawancara dengan Andry Ruida Hasi, SH.)

2. Proses Pendaftaran Akta Konsen Roya Hak Tanggungan

Proses pendaftaran dan kelengkapan berkas terkait permohonan roya yang menggunakan akta konsen roya sama saja dengan pelayanan roya umumnya, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/ Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 yaitu dengan melampirkan KTP/KK, Sertifikat Hak (Milik/ Guna Bangunan/ Guna Usaha) yang menjadi obyek hak tanggungan, sertipikat hak tanggungan yang akan diroya atau akta konsen roya jika sertipikat hak tanggungannya hilang, dan pengantar roya dari bank atau kreditor pemegang hak tanggungan.[[88]](#footnote-89)

* + 1. Penggunaan Dan Kedudukan Akta Konsen Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Asahan

1. Kedudukan Akta Konsen Roya Hak Tanggungan sebagai pengganti Sertipikat Hak Tanggungan Yang Hilang sebelum lahirnya Peraturan Menteri ATR/ BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi Elektronik

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

Berbeda halnya dengan sertifikat hak atas tanah, jika sertifikat tersebut hilang atau rusak, maka bisa diterbitkan sertipikat pengganti, untuk sertipikat hak tanggungan tidak diterbitkan adanya sertipikat pengganti. Oleh sebab itu untuk menggantikan sertipikat hak tanggungan dibuatlah dengan akta izin roya atau konsen roya hak tanggungan sebagai syarat untuk melakukan roya guna menghapus hak tanggungaan karena hapusnya utang (lunas) jika sertipikat 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 pelaksanan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, yaitu “pernyataan dari kreditor bahwa utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu sudah hapus atau sudah dibayar lunas, yang dituangkan dalam akta otentik atau dalam surat pernyataan di bawah tangan,”

Dengan demikian secara tersirat pasal diatas tersebut menyatakan kreditor dapat membuat keterangan bahwa hutang yang dijamin telah hapus atau dibayar lunas yang dituangkan di akta otentik. Dimana dalam hal ini notaris membuat akta otentik berupa akta izin roya yang menerangkan bahwa sertipikat hak tanggungan yang merupakan syarat diprosesnya roya atau yang menandakan telah terjadinya hak tanggungan telah hilang dan digantikan dengan akta izin roya untuk terlaksananya proses selanjutnya yaitu meroya.

Tetapi tetap saja aturan mengenai pembuatan akta izin roya hak tanggungan/ konsen roya tidak ada secara spesifik diaturan manapun sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang, karena jika hanya berpedoman pada aturan peraturan Menteri Agraria/ Kepala Kantor pertanahan tersebut di atas yang tersirat belum dapat dijadikan dasar hukum yang kuat dalam melakukan perbuatan hukum.

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

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

Berdasarkan hal tersebut, maka akta izin roya/ konsen roya tidak dibuat oleh Kantor Pertanahan, bank maupun PPAT meskipun jika diamati lebih mengarah kepersoalan yang menyangkut tanah sehingga yang lebih tepat adalah Kantor Pertanahan atau PPAT. Namun hal yang demikian bukanlah alasan untuk tidak bisa dibuat dengan akta notaris karena notaris berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertnahan sepanjang bukan wewenang yang sudah ada pada PPAT.

Meski masih jarang ditemui bukan berarti akta izin roya sama sekali tidak pernah dibuat oleh notaris. Dibuatnya akta izin roya disebabkan oleh faktor kesalahan dari kreditor walaupun hal ini jarang terjadi karena biasanya Bank menyimpan sertipikat pada sebuah brangkas. Kemudian bisa jadi karena kesalahan Debitor ketika berkas dikembalikan oleh bank karena pinjaman debitor telah lunas oleh debitor dan tidak segera diroya, sehingga hilang atau tercecer.

Ketika akta izin roya dan syarat roya yang lain telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan, maka Kantor Pertanahan akan memberikan catatan pada sertipikat dan buku tanah serta berdasarkn surat roya dari bank. Akta izin roya atau surat izin penghapusan (roya) hak tanggungan tidak sama dengan surat roya atu surat tanda lunas dari bank. Surat roya dari bank merupakan surat permohonan yang dikeluarkan bank yang menyatakan bahwa utng debitur telah lunas, bersama itu sertakan pula sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan yang ditujukan ke Kantor Pertanahan untuk dilakukan proses roya.

Akta izin roya yang dibuat oleh notaris, kedudukannya hanya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang dalam proses roya bukan untuk eksekusi, sehingga kedudukannya tidak bisa disamakan dengan sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial karena tidak diatur dalam undang-undang atau aturan yang tegas. Akta izin roya tersebut merupakan suatu persyaratan guna melaksanakan tertib administrasi pertanahan. Dalam hal ini berarti bahwa kedudukan akta izin roya hak tanggungan yang dibuat oleh notaris merupakan suatu kebiasaan dalam praktik notaris. Dalam ilmu hukum kebiasaan tersebut dapat dikatakan menjadi salah satu sumber hukum formal selain undang- undang karena tidak ada undang-undang yang mengatur tentang akta izin roya hak tanggungan dan dapat diterima secara hukum sebagai konsekuensi dari adanya kewenangan pada notaris.[[89]](#footnote-90)

Hal ini berkaitan dengan teori kepastian hukum karena dalam prakteknya di lapangan untuk mendapatkan kepastian hukum ada beberapa prosedur perbuatan hukum yang harus dilakukan, termasuk membuat akta konsen roya tersebut diatas untuk memenuhi persyaratan dalam proses roya di kantor Pertanahan. Tujuannya untuk menjadi alat bukti yang konkrit bahwasanya utang sudah lunas dan telah dihapuskan.

2. Kedudukan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik

Praktik perbankan, jaminan merupakan langkah terakhir jika debitor tidak dapat melaksanakan kewajibannya lagi untuk membayar kreditnya kepada bank, jaminan tersebut dapat diambil alih dan kemudian dijual atau dilelang oleh bank setelah mendapat pengesahan dari Pengadilan.[[90]](#footnote-91)

Jaminan sendiri dibedakan menjadi jaminan perseorangan dan jaminan kebendaan. Namun dalam dunia perbankan jaminan yang sering digunakan adalah jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan bisa berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, jaminan benda tidak bergerak berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah paling banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit bank berupa “hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan”.Untuk menjaminkan hak atas tanah adalah dengan menjaminkan berupa surat-surat berharga/ sertipikat tanah pada bank, yang disebut sebagai hak tanggungan. Dalam proses hak tanggungan yang diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat. Di dalam sertipikat tersebut nantinya akan dibebankan jaminan berupa hak tanggungan yang saling mengikat antara pihak kreditor dengan debitor. Dalam pembuatan hak tanggungan, terdapat beberapa sifat yang melekat pada hak tanggungan tersebut, “sifat hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, artinya hak tanggungan membebani secara utuh objeknya, dan setiap bagian daripadanya tidak membebaskan sebagian objek dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tetap membebani seluruh objeknya untuk sisa utang yang belum dilunasi”.[[91]](#footnote-92)

Berkembangnya kemajuan teknologi saat ini, Menteri ATR / Kepala Badan Nasional menerbitkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang dimana segala prosesnya dilakukan secara online atau elektronik. Dan hasil dari sertifikat hak tanggungan berupa hasil cetakan dokumen elektronik. Ketentuan mengenai alat bukti elektronik sebelumnya hanya diatur dalam hukum materiil seperti diatur pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik. Mengingat alat bukti elektronik belum diatur secara khusus dalam hukum formal khususnya hukum acara perdata.

Hukum sendiri merupakan suatu aturan yang mengatur atau mengikat yang dibuat oleh manusia yang apabila dilanggar akan mendapatkan sanksi. Sebelumnya dalam lingkup dunia hukum, hukum sendiri terdapat beberapa pembagian dalam hal pengaturannya. Pembagian tersebut dibedakan menjadi hukum material dan hukum formal “Hukum Material adalah hukum yang menjelaskan perbuatan-perbuatan apa yang akan dapat dihukum dan juga hukuman-hukuman apa yang akan dapat dijatuhkan”.[[92]](#footnote-93) Sedangkan pengertian Hukum Formal adalah ”suatu hukum yang mengatur serta mengikat tata cara menjalankan dan mempertahankan peraturan yang ada pada hukum material”.[[93]](#footnote-94)

Salah satu bentuk dari hukum formal adalah hukum acara, salah satunya adalah hukum acara perdata. Menurut R. Subekti adalah “hukum acara itu mengabdi kepada hukum materil, setiap perkembangan dalam hukum materil itu sebaiknya selalu diikuti dengan penyesuaian hukum acaranya. Oleh karena itu hukum perdata diikuti dengan penyesuaian hukum acara perdata dan hukum pidana diikuti dengan penyesuaian hukum acara pidana”.[[94]](#footnote-95)

Dalam hukum acara perdata terdapat beberapa asas yang harus diperhatikan hakim dalam memutuskan suatu perkara di pengadilan. Asas pada dasarnya adalah suatu prinsip dasar yang menjadi acuan atau tumpuan dalam berpendapat ataupun berpikir dalam mengambil keputusan-keputusan yang penting dalam hidupnya. Asas ini digunakan oleh hakim sebagai pedoman atau dasar apa yang harus dilakukannya dalam mengadili suatu perkara. Adapun asas-asas tersebut terdiri dari : Asas Hakim Bersifat Pasif; Asas Persidangan Terbuka; Asas Kedua Belah Pihak; Asas Bebas Campur Tangan Para Pihak Diluar Pengadilan; Asas Beracara Dikenakan Biaya; Asas Putusan Disertai Alasan. Dalam berperkara di pengadilan khususnya dalam perkara perdata tentunya akan ada tahap yang dinamakan tahap pembuktian suatu perkara, pembuktian yang berarti membuktikan segala kebenaran untuk membela dirinya atas suatu perkara di pengadilan , saat tahap pembuktian ini harus dilengkapi dengan alat bukti yang sah untuk membuktikan dalil-dalil atas suatu kebenaran yang diketahuinya. Alat bukti tersendiri berarti segala sesuatu yang dapat dipakai untuk membuktikan dalil dalilnya saat berperkara di pengadilan yang sesuai dengan aturan dan ketentuan yang berlaku. Alat Bukti dalam hukum acara perdata ini diatur dalam Het Herzienne Indonesisch Reglement (HIR) serta Rechtsreglement Buitengewesten (RBg) yang juga sama diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHPer). Macam-macam alat bukti dalam perkara perdata yaitu :

* + - * 1. Alat Bukti tertulis (surat)

Surat atau tulisan merupakan alat bukti yang utama, karena dalam lalu lintas keperdataan seperti adanya jual beli, sewa menyewa, utang-piutang dan lain lain, orang dengan sengaja membuat perjanjian tersebut secara tertulis dikarenakan akan digunakan sebagai alat bukti untuk membuktikan bahwa telah adanya perbuatan hukum yang telah dilakukan. Alat bukti surat ini dapat berupa akta otentik, akta yang dibuat dibawah tangan, dan juga akta yang bukan akta atau disebut juga sebagai surat biasa.

Akta Otentik menurut Sudikno Mertokusumo yaitu “Akta yang bentuknya ditentukan oleh undangundang, dan dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum (pejabat umum) yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”.[[95]](#footnote-96) Sedangkan Selain Akta Otentik juga ada Akta di bawah Tangan yang dibuat sengaja oleh para pihak yang berkepentingan untuk pembuktian tanpa bantuan dari pejabat umum yang berwenang. Segala akta yang tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang termasuk dalam akta di bawah tangan, seperti Surat Perjanjian jual beli di bawah tangan, surat kuasa dan sebagainya. Dalam akta dibawah tangan tentunya surat atau tulisan harus ditandatangani oleh para pihak, dan isinya yang menerangkan menyangkut perbuatan atau hubungan hukum, setiap surat yang ditandatangani tentunya dibubuhi dengan materai yang cukup yang ditindih dengan tandatangan basah diatasnya.

1. Alat Bukti Keterangan Saksi

Peranan saksi dalam suatu perkara adalah sebagai alat bukti untuk memberikan keterangan suatu perkara/peristiwa yang diketahui oleh saksi, yang nantinya keteranganketerangan saksi tersebut akan dijadikan pedoman oleh hakim, namun tidak semua keterangan saksi akan dijadikan pedoman.

1. Alat Bukti Persangkaan.

Persangkaan pada hakikatnya merupakan alat bukti yang bersifat tidak langsung, karena alat bukti persangkaan tidak dapat berdiri sendiri melainkan harus dengan bantuan alat bukti lain. Dengan persangkaan artinya suatu peristiwa dibuktikan secara tidak langsung melainkan suatu peristiwa lain.

1. Alat Bukti Pengakuan.

Pengakuan dimana seseorang akan memberikan pernyataannya atas suatu perkara, pengakuan ini dapat disampaikan baik di hadapan hakim/di muka pengadilan maupun diluar pengadilan. Dalam pemberian pengakuan keterangan yang diberikan adalah keterangan sepihak tanpa memerlukan persetujuan dari pihak lawan. Apabila dalam pemberian pengakuan terbukti pengakuan tersebut tidak benar adanya maka hakim tidak perlu meneliti kebenaran pengakuan tersebut, sehingga pengakuan bukanlah sebuah penyataan tentang kebenaran akan tetapi suatu pernyataan kehendak untuk menyelesaikan perkara.

1. Alat Bukti Sumpah.

Sumpah yang dilakukan di Pengadilan harus diucapkan dihadapan hakim yang memeriksa perkara dan dihadiri oleh pihak lainnya. Sumpah tersebut harus dilakukan/diucapkan sendiri tanpa diwakilkan atau diperantarakan oleh pihak lain. Dimana nantinya hakim akan menunjuk orang lain atau kuasanya untuk mengangkat sumpah yang diucapkan secara rinci dimana dalam pengucapannya disesuaikan berdasarkan keyakinan masing-masing,sumpah tersebut diucapkan dalam keadaan hikmat agar orang yang bersumpah timbul kesadaran dalam dirinya untuk memberikan keterangan yang benar.

Mengingat kehidupan manusia semakin hari semakin berkembang dalam berbagai sektor kehidupan, perkembangan tersebut tentunya bersamaan dengan perkembangan teknologi sekarang yang semakin mempengaruhi pola pikir manusia saat ini. Seiring dengan perkembangan dalam masyarakat mengenai teknologi dan informasi, timbul berbagai macam aktivitas yang mengarah pada elektronik, begitu banyak kegiatan dalam dunia elektronik. Sebelumnya mengenai pengaturan alat bukti elektronik sudah diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Transaksi & Informasi Elektronik (UU ITE).

Perkembangan munculnya berbagai alat bukti dalam hubungan keperdataan seperti adanya kegiatan e-perkara, kegiatan e-commerce dan e-contract, dimulai dengan munculnya foto copy sampai dikenai dan digunakannya alat bukti elektronik. Bukti elektronik yang dimaksud adalah berupa Informasi Elektronik dan Dokumen Elektronik, alat bukti elektronik dapat dikatakan sah apabila menggunakan sistem yang diatur dalam undang-undang, seperti dapat dijamin keutuhannya, kebenarannya, keasliannya dan dapat dipertanggungjawabkan atas tampilannya yang juga dapat diakses sehingga menerangkan suatu keadaan. Eksistensi alat bukti elektronik diakui sebagai alat bukti yang sah semakin kuat dengan adanya Undang-undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Transaksi & Informasi Elektronik (UU ITE) yang diatur dalam Pasal 5 ayat (1) yang berbunyi “Informasi elektronik dan /atau dokumen elektronik dan /atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah”, dan ayat (2) yang berbunyi : “Informasi elektronik dan /atau dokumen elektronik dan/ atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia”.

Kedudukan Bukti Elektronik setelah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Transaksi & Informasi Elektronik (UU ITE) dalam pembuktian perdata mengenai alat bukti elektronik dalam hukum acara perdata memang belum diatur secara khusus, padahal sudah banyak ditemukan berbagai transaksi elektronik atau kegiatan yang dilakukan dengan bantuan elektronik sehingga menimbulkan masalah karena belum adanya kepastian hukum bagi masayarakat dalam melakukan perbuatan dengan menggunakan elektronik. Penggunaan video teleconference juga dikatakan sebagai bukti yang sah apabila dalam pemeriksaan saksi di pengadilan keterangannya sangat diperlukan dan saksi yang bersangkutan tidak dapat hadir dikarenakan satu dan lain hal maka dapat menggunakan video teleconference dalam bentuk tayangan gambar yang dapat berkomunikasi secara langsung dengan pemeriksa atau hakim dalam memberikan keterangannya tanpa harus hadir secara fisik di pengadilan. Sehingga alat bukti elektronik memiliki kekuatan sebagai alat bukti yang sah yang menandakan bahwa sesuai dengan keadaan atau kejadian yang sebenarnya yang dapat dijamin keasliannya.

Meskipun demikian, dalam beberapa peraturan baru sudah mengatur dan menempatkan bukti elektronik sebagai alat bukti seperti dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1997 Tentang Dokumen Perusahaan yang diatur dalam Pasal 12 ayat (4) yang berbunyi “Dalam hal dokumen perusahaan yang dialihkan ke dalam microfilm atau media lainnya adalah naskah asli yang mempunyai kekuatan pembuktian otentik dan masih mengandung kepentingan hukum tertentu, pimpinan perusahaan wajib tetap menyimpan naskah asli tersebut”.

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1997 Tentang Dokumen Perusahaan Pasal 15 ayat (1) yang berbunyi “Dokumen Perusahaan yang telah dimuat dalam microfilm atau media lainnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 ayat (1) dan hasil cetakannya merupakan alat bukti yang sah”.Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik Pasal 5 ayat (3) ditentukan bahwa Informasi dan/atau Dokumen Elektronik dinyatakan sah apabila menggunakan sistem elektronik yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Informasi Dan Transaksi Elektronik. Seperti yang telah diatur dalam UndangUndang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik Pasal 5 ayat (1) yang berbunyi “Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah”.

Pengaturan alat bukti elektronik saat ini hanya diatur dalam hukum materiil bukan dalam hukum formal yang bersifat mengikat, maka sangat diperlukan adanya hukum formal yang mengatur mengenai bukti elektronik sebagai alat bukti yang sah untuk diajukan ke Pengadilan guna tercapainya kepastian hukum dan menghindari adanya kekosongan hukum. Sehingga Kedudukan alat bukti elektronik sebagai alat bukti berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi & Transaksi Elektronik sesuai dengan Pasal 5 ayat (1) yang menyatakan bahwa semua Informasi Elektronik dan Dokumen Elektronik beserta hasil cetakannya merupakan alat bukti yang sah, sehingga kedudukan alat bukti elektronik dapat dipergunakan dalam praktik perkara di persidangan sebagai alat bukti serta adanya perluasan mengenai alat bukti di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun tetap menjadi alat bukti yang sah apabila memenuhi syarat yang diatur oleh undang-undang.

Setelah terbitnya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik segala proses mengenai pendaftaran proses hak tanggungan dilakukan secara elektronik melalui komputer dan website yang sudah disediakan, dalam proses tersebut tentunya sangat berbeda dengan proses yang sebelumnya, Mekanisme pendaftaran pelayanan hak tanggungan elektronik menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 adalah Para pihak bersama ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan maksud hendak membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dengan membawa berkas-berkas yang diperlukan; Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan pengecekan sertipikat pada pelayanan informasi pertanahan; Penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di kantor PPAT; Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT yang telah menjadi pengguna terdaftar dalam sistem elektronik Mitra BPN (Badan Pertanahan Nasional) menginput data APHT dan mengunggah APHT tersebut; Sistem akan mengeluarkan surat pengantar akta; Kreditur yang telah menjadi pengguna terdaftar mengajukan permohonan pendaftaran hak tanggungan melalui sitem hak tanggungan elektronik (HT el); Kreditur melengkapi persyaratan yang diperlukan dan membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran dokumen elektronik yang diajukan; Kreditur memperoleh tanda bukti pendaftaran kemudian melakukan pembayaran PNBP; Kantor Pertanahan melakukan pemeriksaan dokumen elektronik yang diajukan; Hak Tanggungan terbit; Kreditur dapat mencetak sertipikat yang diterbitkan oleh sistem serta mencetak dan menempelkan stiker catatan hak tanggungan pada sertipikat obyek hak tanggungan. Pengguna Layanan Sistem Hak Tanggungan Elektronik atau SHT – el seperti yang tercantum dalam Pasal 7 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 adalah perseorangan /badan hukum selaku kreditur sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Hak Tanggungan dan Aparatur Sipil Negara. Kementerian yang bertugas melayani Hak Tanggungan, keduanya harus menjadi pengguna terdaftar dalam sistem Hak Tanggungan Elektronik, untuk menjadi pengguna terdaftar dalam sistem tersebut tentunya ada beberapa syarat yang harus dipenuhi seperti mempunyai domisili elektronik, surat keterangan yang terdaftar di otoritas jasa keuangan, pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai pengguna terdaftar dan syarat lainnya yang telah ditentukan oleh Kementerian.

**BAB V**

**PENUTUP**

**5.1. Kesimpulan**

1. 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 bersangkutanlah yang berwenang untuk membuat akta konsen roya, karena dia lah yang telah membuat APHT-nya, bukan notaris. Akta izin roya/konsen roya tidak dibuat oleh Kantor Pertanahan, bank maupun PPAT meskipun jika diamati lebih mengarah kepersoalan yang menyangkut tanah sehingga yang lebih tepat adalah Kantor Pertanahan atau PPAT. Namun hal yang demikian bukanlah alasan untuk tidak bisa dibuat dengan akta notaris karena notaris berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sepanjang bukan wewenang yang sudah ada pada PPAT.
2. Proses pendaftaran dan kelengkapan berkas terkait permohonan roya yang menggunakan akta konsen roya sama saja dengan pelayanan roya umumnya, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/ Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 yaitu dengan melampirkan KTP/KK, Sertifikat Hak (Milik/ Guna Bangunan/ Guna Usaha) yang menjadi obyek hak tanggungan, sertipikat hak tanggungan yang akan diroya atau akta konsen roya jika sertipikat hak tanggungannya hilang, dan pengantar roya dari bank atau kreditor pemegang hak tanggungan. Namun Setelah terbitnya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik, menyebabkan pendaftaran hak tanggungan dilakukan melalui sistem elektronik melalui komputer dan website yang sudah disediakan, dalam proses tersebut tentunya sangat berbeda dengan proses yang sebelumnya. Lebih jelasnya pendaftaran hak tanggungan elektronik ini ada pada Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik yaitu “pelayanan hak tanggungan dilaksanakan secara elektronik melalui sistem HT-el”. Sistem HT-el dikelola oleh Kantor Pertanahan sesuai Pasal 4 ayat (1).
3. Akta izin roya yang dibuat oleh notaris, kedudukannya hanya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang dalam proses roya bukan untuk eksekusi, sehingga kedudukannya tidak bisa disamakan dengan sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial karena tidak diatur dalam undang-undang atau aturan yang tegas. Akta izin roya tersebut merupakan suatu persyaratan guna melaksanakan tertib administrasi pertanahan. Dalam hal ini berarti bahwa kedudukan akta izin roya hak tanggungan yang dibuat oleh notaris merupakan suatu kebiasaan dalam praktik notaris. Dalam ilmu hukum kebiasaan tersebut dapat dikatakan menjadi salah satu sumber hukum formal selain undang- undang karena tidak ada undang-undang yang mengatur tentang akta izin roya hak tanggungan dan dapat diterima secara hukum sebagai konsekuensi dari adanya kewenangan pada notaris.
   1. **Saran**
      1. Diharapkan kepada pihak Kreditor untuk lebih intensif dan mengutamakan prinsip kehati-hatian dalam menjaga Sertipikat Hak Tanggungan pihak debitor khususnya dan sertipikat maupun surat lainnya sebagai bentuk jaminan atas fasilitas kredit yang diberikan agar terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan, seperti rusak, hilang maupun tercecer.
      2. Diharapkan masyarakat yang memperoleh fasilitas kredit dari bank setelah membayar lunas semua hutangnya di bank segera melakukan roya atau penghapusan hak tanggungan ke Kantor Pertanahan berdasarkan Surat Keterangan Pelunasan Hutang atau kredit dan sertifikat hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungan yang telah dikembalikan oleh bank supaya tidak hilang dan harus membuat Akta Izin Roya.
      3. Diharapkan Pelayanan pada terintegrasi elektronik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan dapat ditingkatkan baik sarana prasarana, jaringan dan lain-lain sebagainya sebagai penunjang kebutuhan pelayanan sebagaimana yang diamanatkan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik.

**DAFTAR PUSTAKA**

1. **Buku-Buku**

Abdulkadir, Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cet. Ke-1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *Hukum* *Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Baki, Bandung, 2010.

Adjie, Habib, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, Cet. 2*, Refika Aditama, Bandung, 2009.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Cetakan Kesatu, Mandar Maju, Bandung, 2009.

Ali Safa’at, Muhammad, *Anotasi Pemikiran Hukum dalam Persektif filsafat Hukum*. UB Press, Malang, 2014.

Badrul Zaman, Mariam Darus, 1983, *Mencari Sistem Hukum Benda*. Alumni, Bandung, 1983.

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

Depdikbud, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Buku Satu, Balai Pustaka Utama, Jakarta, 1989.

Devita purnama sari, Irma, *Hukum Jaminan Perbankan*, PT. Mizan Pustaka, Bandung, 2014.

Fuady, Munir, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

Hamzah, Andi, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2005.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.

Hartanto, Andy, *Hukum Jaminan Dan Kepailitan*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015.

Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2005.

Himawan, Muammar, *Pokok-Pokok Organisasi Modern*, Bina Ilmu, Jakarta, 2004.

Hutagalung, Arie Sukanti, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012.

Isnaeni, M., *Kerancuan Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Sebagai Pengaman Penyaluran Kredit Bank*, Dharma Muda, Surabaya, 1999.

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

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989.

Koentjaraningrat, *Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia Pustaka Umum, Jakarta, 1997.

Laela Fakhriah, Efa, *Bukti Elektronik Dalam Sistem Pembuktian Perdata*, Refika Aditama, Bandung, 2017.

Lubis, M. Solly, *filsafat Ilmu dan penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994.

Lumban Tobing, G.H.S., *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1996.

Muljadi, Kartini, dan Widjaja, Gunawan, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2005.

Mahmud Marzuki, Peter, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2013.

Naja, Daeng, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012.

Oka Setiawan, Ketut, *Hukum Pendaftaran dan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.

Rustam, Riky,  *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017.

Salim, HS., *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.

Simorangkir, J.C.S., *Kamus Hukum*, Aksara Baru, Jakarta, 2013

Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia, Jakarta, 2010.

Sudibyo Efty Hindaru, Amin Purnawan, *Jurnal Akta Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Karena Hapusnya Hutang Dalam Perspektif Kepastian Hukum,* 2017.

Soegondo Notodisoerjo, R., *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993.

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

Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003.

S. Nasution, *Penelitian Ilmiah*, Bumi Aksara, Jakarta, 2002.

Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2001.

Soedewi Masjchoen Sofwan, Sri, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Bina Usaha, Yogyakarta, 1980.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986.

Soemitro, Rony Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia, Jakarta, 1994.

Soerjono dan H Abdurrahman, *Metode Penelitian Deskriptif*, Rineka Cipta, Jakarta, 1999.

Sulhan, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*, Cetakan Pertama, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018.

Sutedi, Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

Thong Kie, Tan, *Studi Notariat: Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Buku I, chtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007.

Uchjana Effendy*,* Onong, *Ilmu Komunikasi Teori dan Praktek*, Bandung, 2004.

*Undang-undang Advokat 2003 dan Kenotarisan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.

*Undang-undang Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.

Usman, Rachmadi,  *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999.

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

Waluyo, Bambang, *Penelitian Hukum Dalam Praktik,* Sinar Grafika, Jakarta, 1996.

Witanto, D.Y., .*Hukum Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*, Mandar Maju, Bandung, 2015.

Yamin Lubis, Muhammad, dkk, *Hukum Agraria Lanjutan*, USUpress, Medan, 2019.

William, Nicole, *Kamus Lengkap Bahasa Inggris*, Cabe Rawit, Yogyakarta, 2011

1. **Undang-Undang**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintergrasi Elektronik.

Peraturan Kepala BPN nomor 01 Tahun 2006 Tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. **Internet**

[www.perpusnas.go.id](http://www.perpusnas.go.id)

www.atrbpn.go.id

Ilham, Mughnifar, (2020), *Pengertian Hukum Formil dan Hukum Materil*, Https://materibelajar.co.id, diakses pada tanggal 20 Desember 2020.

Dangin puri and partner, *Pengertian Hukum Acara Perdata Menurut Pakar*, Https://Wordpress.com, diakses pada tanggal 28 Desember 2020.

Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum Badan Siber dan Sandi Negara, *Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan,* <https://jdih.bssn.go.id/informasi-hukum/sertifikat-hak-atas-tanah-dan-sertifikat-hak-tanggungan>, diakses pada tanggal 19 April 2021.

1. **Wawancara**

Wawancara dengan Andry Ruida Hasi, SH. Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Tata Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan Pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan.

Wawancara dengan Hamidah, SH, M.Hum. salah satu Notaris dan PPAT di Kabupaten Asahan

1. Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. [↑](#footnote-ref-2)
2. Mariam Darus Badrul Zaman, *Mencari Sistem Hukum Benda*, Bandung, 1983, halaman 37. [↑](#footnote-ref-3)
3. C.S.T. Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997, halaman 32. [↑](#footnote-ref-4)
4. Sudibyo Efty Hindaru dan Amin Purnawan, Jurnal*, “Akta Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Karena Hapusnya Hutang Dalam Perspektif Kepastian Hukum,”* 2017. [↑](#footnote-ref-5)
5. Pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan. [↑](#footnote-ref-6)
6. Pasal 14 ayat (4) jo pasal 13 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah [↑](#footnote-ref-7)
7. Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak- Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2005, halaman 264. [↑](#footnote-ref-8)
8. *Ibid*, halaman 266. [↑](#footnote-ref-9)
9. *Ibid.* [↑](#footnote-ref-10)
10. *Ibid*, halaman 268. [↑](#footnote-ref-11)
11. Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari*, Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertipikat Hak Tanggungan yang Hilang*, Visimedia, Jakarta, 2016, halaman 3. [↑](#footnote-ref-12)
12. R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, halaman 82. [↑](#footnote-ref-13)
13. J.C.S Simorangkir, *Kamus Hukum*, Aksara Baru, Jakarta, 2013, halaman 53. [↑](#footnote-ref-14)
14. G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1996, halaman 31. [↑](#footnote-ref-15)
15. *Undang-undang Advokat 2003 dan Kenotarisan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006 halaman 31. [↑](#footnote-ref-16)
16. R. Soegondo Notodisoerjo, *Loc. Cit*, halaman 42. [↑](#footnote-ref-17)
17. *Undang-undang Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, halaman 2. [↑](#footnote-ref-18)
18. Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, Cet. 2*, Refika Aditama, Bandung, 2009. halaman 32-36. [↑](#footnote-ref-19)
19. Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Cetakan Kesatu, Mandar Maju, Bandung, 2009, halaman 15. [↑](#footnote-ref-20)
20. *Ibid*. halaman 16. [↑](#footnote-ref-21)
21. Salim, HS., *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, halaman 85. [↑](#footnote-ref-22)
22. *Ibid*. Halaman 90. [↑](#footnote-ref-23)
23. Pasal 1 Angka 2 Peraturan Kepala BPN nomor 01 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah [↑](#footnote-ref-24)
24. Pasal 1 Angka 3 Peraturan Kepala BPN nomor 01 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah [↑](#footnote-ref-25)
25. Salim, HS., *Op. Cit*, halaman 94. [↑](#footnote-ref-26)
26. Muammar Himawan, *Pokok-Pokok Organisasi Modern*, Bina Ilmu, Jakarta, 2004, halaman 51. [↑](#footnote-ref-27)
27. Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, halaman 186. [↑](#footnote-ref-28)
28. Salim, HS., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, halaman 97. [↑](#footnote-ref-29)
29. Depdikbud, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Buku Satu, Balai Pustaka Utama, Jakarta, 1989, halaman 899. [↑](#footnote-ref-30)
30. Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, halaman 21. [↑](#footnote-ref-31)
31. *Ibid*. halaman 27. [↑](#footnote-ref-32)
32. Salim, HS., *Op. Cit*, halaman 7. [↑](#footnote-ref-33)
33. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Bina Usaha, Yogyakarta, 1980, Halaman 37. [↑](#footnote-ref-34)
34. Ibid [↑](#footnote-ref-35)
35. Muhammad Yamin Lubis, dkk, , *Hukum Agraria Lanjutan*, USUpress, Medan, 2019, halaman 75. [↑](#footnote-ref-36)
36. Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, halaman 146. [↑](#footnote-ref-37)
37. # Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum Badan Siber dan Sandi Negara, *Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan,* <https://jdih.bssn.go.id/informasi-hukum/sertifikat-hak-atas-tanah-dan-sertifikat-hak-tanggungan>, diakses pada tanggal 19 April 2021.

    [↑](#footnote-ref-38)
38. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: sejarah Pembentukan Undang-undang pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, halaman 450. [↑](#footnote-ref-39)
39. Ketentuan Umum Pasal 1 angka 9, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997, halaman 3. [↑](#footnote-ref-40)
40. Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999, halaman 419. [↑](#footnote-ref-41)
41. *Ibid*, halaman 80. [↑](#footnote-ref-42)
42. Boedi Boedi Harsono, *Op. Cit,* halaman 453. [↑](#footnote-ref-43)
43. Muhammad Yamin Lubis, dkk, *Loc. Cit*, halaman 178-179. [↑](#footnote-ref-44)
44. J.C.S. Simorangkir, *Loc. Cit*, halaman 150. [↑](#footnote-ref-45)
45. Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari*, Loc. Cit,* halaman 38. [↑](#footnote-ref-46)
46. Salim, HS., *Loc. Cit*, halaman 361. [↑](#footnote-ref-47)
47. Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Loc. Cit*, halaman 272-273. [↑](#footnote-ref-48)
48. Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012, halaman 1. [↑](#footnote-ref-49)
49. Nicole William, *Kamus Lengkap Bahasa Inggris*, Cabe Rawit, Yogyakarta, 2011, halaman 58. [↑](#footnote-ref-50)
50. Wawancara dengan Andry Ruida Hasi, SH. Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Tata Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan Pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan. [↑](#footnote-ref-51)
51. Indrajaya dan Ika Ikmassari*, Loc. Cit,* halaman 40. [↑](#footnote-ref-52)
52. Irma devita purnama sari, *Hukum Jaminan Perbankan*, PT. Mizan Pustaka, Bandung, 2014, halaman 71. [↑](#footnote-ref-53)
53. Andrian sutedi, *Op.Cit.*, halaman 73-74. [↑](#footnote-ref-54)
54. Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. [↑](#footnote-ref-55)
55. Beni Bosu, *Perkembangan Terbaru Sertifikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)*, Media Saptakarya, Jakarta, 1997, halaman 5. [↑](#footnote-ref-56)
56. Boedi Harsono, *Loc. Cit* , halaman 480. [↑](#footnote-ref-57)
57. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. [↑](#footnote-ref-58)
58. Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia, Jakarta, 2010, halaman 261. [↑](#footnote-ref-59)
59. Andy Hartanto, *Hukum Jaminan Dan Kepailitan*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015, halaman 48. [↑](#footnote-ref-60)
60. Pasal 14 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah. [↑](#footnote-ref-61)
61. Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, halaman 1. [↑](#footnote-ref-62)
62. Bambang Waluyo, *Penelitian hukum dalam praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, halaman 6. [↑](#footnote-ref-63)
63. Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, halaman 51. [↑](#footnote-ref-64)
64. Rony Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia, Jakarta, 1994, halaman 34. [↑](#footnote-ref-65)
65. Bambang Waluyo, *Op. Cit*, halaman 13-16. [↑](#footnote-ref-66)
66. Rony Hanitijo Soemitro, *Op*. *Cit.* [↑](#footnote-ref-67)
67. *Ibid,* Halaman 133. [↑](#footnote-ref-68)
68. Wawancara dengan Andry Ruida Hasi, SH. Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Tata Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan Pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan. [↑](#footnote-ref-69)
69. Sulhan, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*, Cetakan Pertama, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018, halaman 6 [↑](#footnote-ref-70)
70. Abdul Wahid, Mariyadi, dan Sunardi, *Penegakan Kode Etik Profesi Notaris* , Nirmana Media, Jakarta, 2017, halaman 35. [↑](#footnote-ref-71)
71. Tan Thong Kie, *Studi Notariat: Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Buku I, chtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007, halaman 159. [↑](#footnote-ref-72)
72. Wawancara dengan Hamidah, SH, M.Kn, salah satu Notaris di Kabupaten Asahan. [↑](#footnote-ref-73)
73. G.H.S. Lumban Tobing, *Loc. Cit,* halaman 46. [↑](#footnote-ref-74)
74. Wawancara dengan Hamidah, SH, M.Kn, salah satu Notaris di Kabupaten Asahan. [↑](#footnote-ref-75)
75. Rudi Indrajaya, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan*, Visimedia, Jakarta, 2015, halaman 53. [↑](#footnote-ref-76)
76. M.Isnaeni, *Kerancuan Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Sebagai Pengaman Penyaluran Kredit Bank*, Dharma Muda, Surabaya, 1999, halaman 80. [↑](#footnote-ref-77)
77. Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2005, halaman 71. [↑](#footnote-ref-78)
78. Andy Hartanto, *Op.Cit*, halaman 42. [↑](#footnote-ref-79)
79. Wawancara dengan Hamidah, SH, M.Kn, salah satu Notaris di Kabupaten Asahan. [↑](#footnote-ref-80)
80. Pasal 10 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah. [↑](#footnote-ref-81)
81. Pasal 11 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah. [↑](#footnote-ref-82)
82. Pasal 12 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah. [↑](#footnote-ref-83)
83. Wawancara dengan Hamidah, SH, M.Kn, salah satu Notaris di Kabupaten Asahan. [↑](#footnote-ref-84)
84. D. Y. Witanto, *Hukum Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*, Mandar Maju, Bandung, 2015, halaman 76. [↑](#footnote-ref-85)
85. Pasal 13 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. [↑](#footnote-ref-86)
86. Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Loc. Cit*, halaman 214. [↑](#footnote-ref-87)
87. Wawancara dengan Andry Ruida Hasi, SH. Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Tata Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan Pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan. [↑](#footnote-ref-88)
88. Wawancara dengan Andry Ruida Hasi, SH. Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Tata Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan Pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan. [↑](#footnote-ref-89)
89. C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, halaman 46. [↑](#footnote-ref-90)
90. Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017, halaman 57. [↑](#footnote-ref-91)
91. Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran dan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, halaman 102. [↑](#footnote-ref-92)
92. Mughnifar Ilham, *Pengertian Hukum Formil dan Hukum Materil*, diakses pada tanggal 20 Desember 2020. [↑](#footnote-ref-93)
93. *Ibid* [↑](#footnote-ref-94)
94. Dangin Puri dan partner, *Pengertian Hukum Acara Perdata Menurut Pakar*, Wordpress, diakses pada tanggal 28 Desember 2020. [↑](#footnote-ref-95)
95. Efa Laela Fakhriah, *Bukti Elektronik Dalam Sistem Pembuktian Perdata*, Refika Aditama, Bandung, 2017, halaman 16. [↑](#footnote-ref-96)