



PERAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA KONSEN ROYA SEBAGAI PENGGANTI SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN

THE ROLE OF NOTARIES IN MAKING ROYA CONSENT DEEDS AS A SUBSTITUTE FOR MORTGAGE CERTIFICATES

Putu Ayu Gianita Patni

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Mataram

Email: Ayugianita100699@gmail.com

Djumardin

Universitas Mataram

Email: drdjumardinfh@gmail.com

Widodo Dwi Putro

Universitas Mataram

Email: mengapawidodo@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran notaris dalam pembuatan Akta Konsen Roya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan dan kekuatan hukumnya. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa peran notaris dalam pembuatan Akta Konsen Roya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan dapat merujuk pada Pasal 15 ayat (1) UUJN yang mengatur bahwa notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik. Oleh karena Akta Konsen Roya merupakan akta yang muncul akibat dari kehendak para penghadap untuk melegalisasikan transaksi kreditnya di hadapan notaris, maka Akta Konsen Roya tersebut dianggap sebagai akta autentik. Kekuatan hukum Akta Konsen Roya yang dibuat oleh notaris sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan berkedudukan sama seperti hak tanggungan tetapi hanya digunakan untuk mengganti sertifikat hak tanggungan.

Kata Kunci: *Peran Notaris; Kekuatan Hukum; Akta Konsen Roya; Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan.*

Abstract

This study aims to analyze the role of a notary in making a Roya Consent Deed as a substitute for a mortgage certificate and its legal force. This research is normative legal research. The results of this study indicate that the role of a notary in making a Roya Consent Deed as a substitute for a mortgage certificate can refer to Article 15 paragraph (1) of the UUJN, which stipulates that notaries have the authority to make authentic deeds. Because the Roya Consent Deed is a deed that arises as a result of the will of the confronters to legalize their credit transactions before a notary, the Roya Consent Deed is considered an authentic deed. The legal force of the Roya Consent Deed made by a notary as a substitute for a mortgage certificate has the same position as a mortgage right but is only used to replace a mortgage certificate.

Keywords: *Role of Notary; Legal Power; Akta Konsen Roya; Substitute for Mortgage Certificate.*

A. PENDAHULUAN

Pelaksanaan perjanjian kredit antara debitur dan bank sebagai pemberi kredit melibatkan serangkaian proses dan syarat yang harus dipenuhi oleh debitur, salah satunya adalah penentuan jaminan kredit. Jaminan kredit merupakan elemen penting dalam perjanjian kredit yang bertujuan untuk memberikan perlindungan keamanan dan kepastian bagi pihak kreditur terhadap pengembalian pinjaman yang diberikan.¹

Salah satu bentuk jaminan yang sering digunakan dalam perjanjian kredit perbankan adalah jaminan hak kebendaan. Hal ini karena hak kebendaan memberikan kreditur hak yang dapat dievaluasi dari segi ekonomi dan hukum sebelum diterima sebagai obyek jaminan. Contoh nyata dari hak kebendaan ini adalah pemberian jaminan berupa tanah atau tanah beserta bangunan yang diikat dengan hak tanggungan.²

Pemberian jaminan kredit yang menggunakan hak tanggungan dilakukan melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2) huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Setelah APHT tersebut ditandatangani, dokumen tersebut kemudian disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk proses pendaftaran Hak Tanggungan. Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat klausul penting dengan Frasa: “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.³ Kalimat tersebut digunakan untuk menegaskan keberadaan kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga jika debitur mengingkari janjinya, objek yang menjadi jaminan Hak Tanggungan siap untuk dilaksanakan eksekusi sebagaimana putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

Apabila perjanjian kredit yang telah dibuat mencapai akhir sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan dan tidak terjadi permasalahan wanprestasi, maka tentu saja pihak kreditur memiliki kewajiban untuk mengembalikan jaminan yang telah diberikan oleh debitur. Tindakan ini menandakan bahwa hak tanggungan yang sebelumnya diberikan oleh debitur secara otomatis terhapus.

Setelah itu, debitur dapat mengajukan permohonan penghapusan hak tanggungan kepada kantor pertanahan. Penghapusan hak tanggungan ini dikenal sebagai proses *Roya*, yang merujuk pada pencoretan atau penghapusan. *Roya* dilakukan ketika utang yang dijamin dalam perjanjian utama telah dilunasi sepenuhnya.⁴ Setelah utang atau pinjaman debitur dilunasi, Hak Tanggungan tersebut harus dihapus melalui proses *Roya* atau pencoretan yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota terkait.

Proses *Roya* merupakan langkah penting dalam menghapuskan Hak Tanggungan yang melekat pada tanah atau bangunan yang menjadi jaminan kredit. Dengan dilakukannya *Roya*, maka Hak Tanggungan tidak lagi memiliki kekuatan hukum dan tidak akan

1 Muhammad Moerdiono Muhtar, “*Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pada Perjanjian Fidusia Dalam Praktek*”, Jurnal Lex Privatum, Vol. 10 No.2, (2013), hlm.1.

2 Ony Hamzah, “*Analisis Kedudukan Akta Konsen Roya Sebagai Pengganti Sertipikat Hak Tanggungan Yang Hilang*”, Jurnal Hukum Dan Kenotariatan, Vol.4 No.1, (2020), hlm.87.

3 *Ibid.*, hlm.88.

4 Rudi Indradjaya & Ika Ikmassari, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan*, Visimedia, Jakarta, 2015, hlm.3.

mempengaruhi transaksi jual beli atau perbuatan hukum lainnya terkait dengan properti yang sebelumnya dijamin.⁵ Oleh karena itu, permohonan penghapusan Hak Tanggungan melalui proses Roya di Kantor Pertanahan menjadi langkah penting bagi debitur setelah melunasi utang atau pinjaman yang dijamin oleh Hak Tanggungan.

Salah satu permasalahan yang sering timbul di masyarakat dalam perjanjian kredit dengan sertifikat hak tanggungan adalah kehilangan sertifikat hak tanggungan yang dipegang oleh kreditur. Hal ini dapat disebabkan oleh kelalaian dari pemegang sertifikat hak tanggungan (kreditur) seperti pencurian, kehilangan, kerusakan atau karena keadaan *overmacht*. Dampaknya adalah debitur mengalami kerugian karena terkesan masih memiliki hutang di bank tempat debitur meminjam uang dengan jaminan hak tanggungan, padahal sebenarnya hutang tersebut telah lunas dibayar hanya saja belum dilakukan pencoretan administratif. Kehilangan sertifikat hak tanggungan ini juga menghambat proses roya (pencoretan) yang diperlukan.

Selain itu, sertifikat tanah yang masih dibebani hak tanggungan juga tidak dapat digunakan untuk melakukan transaksi jual beli atau tindakan hukum lainnya. Oleh karena itu sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang, maka berdasarkan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) mensyaratkan penyampaian Akta Konsen Roya.

Meskipun dalam ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional di atas disyaratkan bahwa jika sertifikat hak tanggungan hilang, dapat digantikan dengan melampirkan Akta Konsen Roya. Akan tetapi, ketika ditelaah lebih lanjut terkait kewenangan pejabat yang berwenang untuk menerbitkan Akta Konsen Roya, tidak ditemukan pengaturan yang jelas dalam berbagai peraturan perundang-undangan di Indonesia. Hal ini menyebabkan ketidakjelasan atau kekaburan norma terkait praktik pembuatan Akta Konsen Roya.

Dalam praktiknya, seringkali ditemukan bahwa Akta Konsen Roya dibuat melalui akta notaris, meskipun sebenarnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang menjadi dasar dari pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan merupakan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, diperlukan penelitian yang mendalam untuk memahami peran notaris dalam pembuatan Akta Konsen Roya dan implikasinya terhadap kejelasan norma dan praktik hukum di tengah masyarakat.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis merumuskan rumusan masalah diantaranya, bagaimana peran notaris dalam pembuatan Akta Konsen Roya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan? dan bagaimana kekuatan hukum Akta Konsen Roya yang dibuat oleh notaris sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan? .

B. METODE

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan metode pendekatan yang digunakan ada 3 (tiga) macam metode yang diantaranya pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan analisis. Mengenai sumber bahan hukum yang digunakan yakni 3 (tiga) bahan hukum, antara lain bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Pada penelitian ini prosedur pengumpulan bahan hukum yang digunakan yakni dengan teknik studi dokumenter, dimana dokumen ini merupakan data kepustakaan yang cara mengumpulkan data-data kasus melalui artikel dan website serta buku-buku yang

5 Primistha Elsyanita Devi, "Tanggung Jawab Notaris Dan Kekuatan Hukum Dalam Pembuatan Akta Konsen Roya", *Officium Notarium*, No. 2 Vol. 1, (2021), hlm.336.

berhubungan dengan permasalahan yang diteliti. Setelah semua Bahan hukum yang telah diperoleh kemudian dianalisis menggunakan metode interpretasi, yang merupakan metode untuk menganalisis makna undang-undang dan pembedanya terletak pada kegunaan untuk melaksanakan ketentuan yang konkrit dan bukan untuk kepentingan metode itu sendiri.⁶

C. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Konsen Roya Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan yang tertuang dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dijelaskan dengan tegas adanya kewajiban bagi debitur untuk menjalankan serangkaian prosedur peralihan sertifikat hak tanggungan yang dikenal sebagai “roya.” Konsep ini mengamanatkan bahwa setiap peralihan hak tanggungan harus dilakukan sesuai dengan syarat-syarat yang tertera dalam sertifikat tersebut. Walaupun demikian, terkadang situasi dapat berubah secara drastis apabila sertifikat hak tanggungan yang sebelumnya dipegang oleh pihak kreditur mendadak mengalami kehilangan atau hilang, karena kelalaian atau kecerobohan dari pihak kreditur tersebut.

Kondisi semacam ini menciptakan keadaan mendesak di mana perlu adanya tindakan yang cepat dan tepat guna menangani situasi yang khusus ini. Oleh karena itu, timbul suatu kebutuhan yang mendesak untuk menyusun sebuah dokumen yang memiliki karakteristik istimewa, yang tujuannya adalah memberikan dukungan hukum yang kuat dan memadai bagi semua pihak yang terlibat dalam proses peralihan tersebut. Dokumen ini dikenal dengan istilah “akta konsen roya,” yang memiliki peran penting dalam memberikan landasan hukum yang sah dalam situasi yang luar biasa ini.

Dalam isi akta konsen roya, terdapat pernyataan resmi yang diajukan oleh pihak kreditur yang menjelaskan secara rinci mengenai kejadian hilangnya sertifikat hak tanggungan yang sebelumnya berada di bawah kepemilikannya. Dokumen ini memberikan penjelasan tentang bagaimana sertifikat tersebut hilang, bagaimana pihak yang bersangkutan menangani situasi tersebut, dan langkah-langkah yang diambil untuk memastikan bahwa peralihan hak tanggungan tetap dilakukan dengan integritas dan transparansi meskipun kejadian tak terduga ini terjadi.

Melalui penggunaan akta konsen roya, semua pihak yang terlibat dalam proses peralihan hak tanggungan dapat merasa yakin bahwa prosedur yang dilakukan adalah sah dan didukung oleh dasar hukum yang jelas. Akta ini menjadi alat penting dalam menjaga kepastian hukum dan memberikan kepercayaan kepada pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi hak tanggungan, meskipun mereka dihadapkan pada situasi yang berbeda dari yang diharapkan sebelumnya.

Seperti yang diketahui secara luas, dalam proses peralihan sertifikat hak tanggungan, peran dan status hukum dari sertifikat tersebut memiliki kedudukan yang sangat krusial. Meskipun demikian, hingga saat ini masih belum ada ketentuan yang secara tegas mengatur penggunaan akta konsen roya dalam kerangka Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) atau dalam peraturan perundang-undangan lainnya. Keberadaan kekecualian hukum ini membuka peluang bagi timbulnya permasalahan hukum yang berpotensi terkait dengan status dan validitas hukum dari akta konsen roya yang dibuat oleh notaris dalam situasi seperti ini.

⁶ Sudikno Mertokusumo & A Pitlo, *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 13.

Adanya keaburan hukum ini, timbul kekhawatiran mengenai validitas dan keabsahan hukum dari akta konsen roya yang dibuat oleh notaris dalam proses peralihan hak tanggungan. Dalam situasi di mana sertifikat hak tanggungan hilang atau terjadi masalah serius, notaris seringkali memainkan peran penting dalam menyusun akta konsen roya sebagai alternatif pengganti sertifikat yang hilang tersebut. Namun, karena belum ada regulasi yang secara tegas mengatur hal ini, timbul pertanyaan besar mengenai kewenangan dan legitimasi lembaga atau pihak mana yang dapat memproduksi akta konsen roya ini sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang sah.

Ketidakjelasan ini membawa dampak signifikan terhadap kepastian hukum dalam proses peralihan hak tanggungan. Banyak pihak yang terlibat dalam transaksi semacam ini dapat merasa ragu-ragu mengenai keabsahan hukum dari akta konsen roya yang mereka peroleh. Selain itu, ketidakjelasan ini juga berpotensi membuka peluang bagi munculnya sengketa hukum yang kompleks di kemudian hari, terutama jika status dan legalitas akta tersebut diragukan. Terlebih lagi dalam ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) hanya menyebutkan apabila sertifikat hak tanggungan yang dipegang oleh para pihak hilang maka sertifikat tersebut harus diganti dengan mensyaratkan penyampaian Akta Konsen Roya.

Tidak diaturnya penjelasan lebih rinci terkait siapa yang dapat membuat akta konsen roya dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan di atas, maka hal ini apabila dikaji berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Seksi Penetapan Hak pada Badan Pertanahan Kota Mataram yang dijelaskan bahwasanya:

*“Perihal penentuan pejabat yang memiliki kewenangan untuk menghasilkan akta konsen roya, perlu diperhatikan apakah hal ini menjadi ranah kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris. Jika pertimbangan diberikan kepada PPAT, perlu ditegaskan bahwa pelimpahan kewenangan semacam itu mungkin akan menghadapi kendala, mengingat bahwa belum ada dasar hukum yang secara tegas mengatur batasan jenis akta yang dapat dibuat oleh PPAT. Di sisi lain, dalam konteks notaris, relevan untuk merujuk pada ketentuan yang terdapat dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Pasal ini memberikan indikasi bahwa notaris memiliki wewenang untuk menyusun berbagai jenis akta, namun perlu kajian lebih lanjut untuk menentukan apakah akta konsen roya termasuk dalam lingkup akta-akta yang dimaksud dalam pasal tersebut.”*⁷

Berdasarkan temuan dari hasil wawancara yang telah disampaikan, terdapat perhatian terhadap pertanyaan mengenai pejabat yang memiliki kewenangan dalam menyusun akta konsen roya, yakni antara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau notaris. Penjelasan mengenai hal ini dapat dilakukan melalui pengkajian lebih mendalam pada landasan hukum yang mengatur wewenang dari PPAT dan notaris tersebut.

PPAT diidentifikasi sebagai Pejabat Umum yang memiliki otoritas untuk membuat akta pengalihan hak atas tanah dan/atau akta lain yang berkaitan dengan pembebanan hak atas tanah. Bentuk dan jenis akta yang diterbitkan oleh PPAT telah diatur, dan akta tersebut berfungsi sebagai bukti dari pelaksanaan perbuatan hukum tertentu

⁷ Hasil Wawancara dengan Dicky Atmajaya, Kepala Seksi Penetapan Hak Pada Badan Pertanahan Kota Mataram, Wawancara Dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Kota Mataram Tanggal 16 Agustus 2023 Pukul 10:00 Wita.

yang berkaitan dengan tanah, terletak dalam yurisdiksi kerja PPAT masing-masing.⁸ Adapun perbuatan-perbuatan hukum tersebut, berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah antara lain:

- 1) Kegiatan Jual dan Beli
- 2) Tukar Menukar
- 3) Hibah
- 4) Pemasukan ke dalam Perusahaan
- 5) Pembagian Hak Bersama
- 6) Pemberian Hak Tanggungan
- 7) Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Atas Tanah Hak Milik.
- 8) Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

Kemudian terkait dengan kewenangan notaris itu bahwasanya notaris memiliki beberapa kewenangan termasuk kewenangan dalam membuat akta autentik sebagaimana diatur dalam undang-undang khususnya yakni pada Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwasanya:

“Notaris berwenang untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, serta yang diminta oleh pihak yang berkepentingan untuk dicatatkan dalam akta otentik. Notaris juga bertanggung jawab dalam menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan salinan dan kutipan akta (grosses), selama pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau individu lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Dalam kaitannya dengan penggolongan akta autentik, ada dua golongan atau jenis akta notaris, yaitu:

- 1) Akta autentik yang diperbuat oleh pejabat umum dikenal juga sebagai akta relaas (*relaas acten*), yang merujuk pada akta yang dihasilkan oleh notaris berdasarkan pengamatan, kesaksian, dan penciptaan notaris itu sendiri atas permintaan yang diajukan oleh berbagai pihak yang terlibat. Tujuan utama akta relaas adalah untuk mencatatkan tindakan atau perbuatan yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait dan kemudian menggambarannya dalam format akta notaris. Kehematan akta ini diakui sebagai tidak dapat diperdebatkan kecuali bila ada dugaan bahwa akta tersebut tidak autentik.
- 2) Selanjutnya, terdapat akta autentik yang dihasilkan di hadapan pejabat umum yang disebut juga akta partij (*partij acte*) atau akta para pihak. Jenis akta ini mengandung informasi yang diminta oleh pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan atau pengurusan akta, dan pihak-pihak ini mengarahkan proses penciptaan akta sesuai dengan keinginan mereka. Karakteristik utama dari akta partij adalah bahwa isinya dapat diperdebatkan oleh para pihak yang terlibat tanpa harus menggugat otentisitas akta tersebut.⁹

Berdasarkan wewenang yang diatur oleh peraturan undang-undang yang berlaku, diperoleh simpulan bahwa notaris merupakan pihak yang berwenang untuk melakukan penggantian sertifikat hak tanggungan dengan cara pembuatan akta konsen roya.

⁸ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm.93.

⁹ Sherly Aulia Purnamasari, “Pembuatan Akta Notaris Secara Elektronik Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris & Undang-Undang ITE”, *Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Mataram*, (2020), hlm. 7.

Pembuatan akta konsen roya diprakarsai oleh notaris sendiri sebagai tanggapan terhadap permintaan dari pihak yang terlibat.

Perlu ditegaskan bahwa akta konsen roya adalah sebuah dokumen yang melibatkan pihak-pihak yang memiliki kepentingan, yang mendatangi notaris untuk secara resmi menyatakan keinginan mereka untuk mencabut tanggungan atas sertifikat tersebut. Skenario semacam ini timbul ketika sertifikat hak tanggungan telah hilang atau tidak dapat ditemukan, dan pihak yang bersangkutan memberikan bukti tertulis mengenai kehilangan tersebut dari lembaga kepolisian, beserta informasi pendukung lainnya, kepada notaris. Berdasarkan fakta-fakta ini, notaris selanjutnya melakukan verifikasi terhadap keadaan yang ada dan mendokumentasikannya dalam bentuk akta konsen roya. Semua hal ini menjadi dasar utama yang mengorientasi peran notaris dalam proses pembuatan akta konsen roya.

Membahas secara lebih terperinci mengenai peran Notaris dalam membuat akta konsen roya, maka hal tersebut dapat merujuk pada pandangan yang diutarakan oleh Habib Adjie terkait dengan kewenangan notaris sebagai pejabat publik. Dalam perspektif ini, Notaris dianggap sebagai Pejabat Publik yang memiliki kewenangan tertentu, namun dengan beberapa pengecualian yang perlu diperhatikan. Penting untuk mengklasifikasikan Notaris sebagai Pejabat Publik, di mana istilah “Publik” di sini merujuk pada dimensi hukum dan bukan pada makna “Publik” yang mengacu pada masyarakat luas. Pengkategorian Notaris sebagai Pejabat Publik ini membedakannya dari Pejabat Publik dalam lingkup pemerintahan yang dianggap sebagai bagian dari lembaga atau badan pemerintah, khususnya di bawah pengaturan Tata Usaha Negara. Perbedaan ini juga tercermin dalam produk yang dihasilkan oleh masing-masing Pejabat Publik tersebut.¹⁰

Notaris, sebagai Pejabat Publik, menghasilkan akta otentik sebagai produk akhirnya. Akta ini tunduk pada ketentuan hukum perdata, terutama dalam hal pembuktian. Namun, akta ini tidak memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang memiliki sifat konkret, individual, dan final. Selain itu, akta notaris tidak menghasilkan akibat hukum perdata bagi individu atau badan hukum perdata, karena akta ini sebenarnya adalah representasi dari kesepakatan atau kehendak para pihak yang tercermin dalam akta notaris yang dihasilkan di hadapan atau oleh Notaris.¹¹

Dengan mengkaji pemaparan di atas, dapat disarikan bahwa Notaris termasuk dalam kategori Pejabat Publik yang berbeda dari Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara. Meskipun demikian, Notaris tetap memiliki wewenang yang diatur oleh undang-undang yang mengatur jabatan Notaris, seperti yang tercantum dalam Pasal 15 UUJN.

Untuk memperoleh bahan analisis yang relevan terait dengan peran notaris dalam membuat akta konsen roya, peneliti juga telah melakukan wawancara dengan tiga orang notaris yang berpraktik di wilayah Lombok, yang terletak di Provinsi Nusa Tenggara Barat. Wawancara ini dilakukan guna memahami perspektif dan pandangan mereka mengenai peran yang dimainkan oleh notaris dalam proses pembuatan akta konsen roya sebagai alternatif pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang.

Pendapat Pertama dari I Dewa Ayu Wediyani Notaris di Lombok Tengah yang menyatakan bahwa:

“Peran notaris dalam membuat akta konsen roya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan hilang maka sertifikat yang dijaminakan tidak bisa dilakukan proses roya/peng-

¹⁰ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 32.

¹¹ *Ibid.*, hlm. 33.

hapusan hutang pada kantor pertanahan sehingga dibutuhkan akta konsen roya yang dibuat oleh notaris, meskipun APHT merupakan akta PPAT yang menjadi dasar dalam pembuatan sertifikat hak tanggungan, namun akta konsen roya tetap menjadi kewenangan notaris. Selama tidak ditugaskan kepada pejabat umum lain, seorang notaris berwenang membuat autentik serta merupakan kewenangannya.”¹²

Pendapat kedua dari Moh Jazuli Notaris di Lombok Barat yang menyatakan bahwa:

“Berdasarkan di lapangan, diketahui bahwa akta konsen roya merupakan akta notariil yang memiliki kapasitas sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang, yang berguna sebagai syarat pencoretan hak tanggungan. Akta konsen roya atau akta izin roya tidak diatur secara jelas tetapi hal itu berkaitan dengan kewenangan notaris dalam membuat akta, karena apabila dikaitkan dalam proses roya yang akan dilakukan di Kantor Pertanahan, akta konsen roya adalah salah satu persyaratan untuk melaksanakan meroya, akta konsen roya merupakan akta notariil yang mempunyai kedudukan sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang, yang berfungsi sebagai syarat pendaftaran roya atau pencoretan hak tanggungan.”¹³

Pendapat ke tiga dari Nining Herlina Notaris di Lombok Barat yang menyatakan bahwa:

“Apabila sertifikat ini hilang, proses roya tidak dapat dilakukan, untuk melengkapi persyaratan tersebut, maka notaris dapat membantu dengan membuat surat keterangan kehilangan yang berbentuk akta notaris yang biasa disebut akta konsen roya. Akta ini dibuat atas kehendak dari penghadap, ntuk digunakan sebagai salah satu syarat pencoretan hak tanggungan oleh badan pertanahan nasional.”¹⁴

Berdasarkan hasil wawancara dengan tiga notaris yang di atas, maka dapat disimpulkan bahwa peran notaris dalam proses pembuatan akta konsen roya memiliki signifikansi penting dalam konteks penggantian sertifikat hak tanggungan yang hilang. I Dewa Ayu Wediyani Notaris di Lombok Tengah menggarisbawahi bahwa akta konsen roya merupakan instrumen yang diperlukan untuk menggantikan sertifikat hak tanggungan yang hilang agar proses roya atau penghapusan hutang dapat dijalankan di kantor pertanahan. Meskipun dasar pembuatan sertifikat hak tanggungan berasal dari akta PPAT, notaris tetap memiliki wewenang dalam pembuatan akta konsen roya. Selama tidak ada penunjukan pejabat umum lain, notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik.

Sementara itu, pendapat Moh Jazuli Notaris di Lombok Barat mengungkapkan bahwa dalam praktiknya, akta konsen roya berfungsi sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang dan digunakan sebagai syarat dalam proses pencoretan hak tanggungan di Kantor Pertanahan. Meskipun tidak ada regulasi yang spesifik mengenai akta konsen roya, hal ini masih berkaitan dengan kewenangan notaris dalam pembuatan akta. Akta konsen roya berperan sebagai syarat dalam proses meroya atau pencoretan hak tanggungan.

Kemudian lebih lanjut pendapat yang diberikan oleh Nining Herlina Notaris di Lombok Barat menegaskan bahwa jika sertifikat hilang, proses roya menjadi terhambat. Untuk memenuhi persyaratan dalam proses ini, notaris dapat membantu dengan membuat akta konsen roya, yang sebenarnya adalah surat keterangan kehilangan dalam

¹² Hasil Wawancara dengan I Dewa Ayu Wediyani Notaris di Lombok Tengah, Wawancara Dilakukan di Kantor Notaris I Dewa Ayu Wediyani, Tanggal 16 Agustus 2023 Pukul 14:00 Wita.

¹³ Hasil Wawancara dengan Moh Jazuli Notaris di Lombok Barat, Wawancara Dilakukan Melalui Pesan Whatsapps, Tanggal 17 Agustus 2023 pukul 07.30 Wita.

¹⁴ Hasil Wawancara dengan Nining Herlina Notaris di Lombok Barat, Wawancara Dilakukan di Kantor Notaris Nining Herlina, Tanggal 18 Agustus 2023 Pukul 15.20 Wita.

bentuk akta notaris. Akta ini dibuat atas inisiatif pihak yang terlibat dan digunakan sebagai syarat dalam pencoretan hak tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Secara keseluruhan, ketiga notaris memberikan pandangan yang sama bahwasanya akta konsen roya memiliki peranan penting sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang, dan notaris memiliki peran yang kuat dalam proses pembuatannya. Dengan demikian, akta konsen roya berperan sebagai alat yang memungkinkan untuk melanjutkan proses pencoretan hak tanggungan meskipun sertifikat aslinya hilang.

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, dapat ditarik kesimpulan bahwa notaris memiliki hak dan wewenang yang sah untuk menyusun serta membuat akta konsen roya. Landasan hukum yang memberikan pijakan yang kuat terhadap wewenang ini adalah Pasal 15 ayat (1) dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Notaris, sebuah peraturan yang secara rinci menguraikan kewenangan dan tugas notaris dalam konteks hukum Indonesia. Sejalan dengan perspektif teori kewenangan, terlihat bahwa wewenang ini diperoleh oleh notaris melalui konsep atribusi.

Istilah atribusi dalam situasi ini merujuk pada sistem yang secara sah memberikan wewenang kepada notaris oleh hukum atau regulasi yang berlaku. Dengan kata lain, notaris diberikan hak serta tanggung jawab untuk menghasilkan akta konsen roya sebagai bagian integral dari perannya, dan hak ini ditegaskan oleh undang-undang. Jika kita lebih mendalam dalam memahami hal ini, wewenang notaris ini tidak muncul secara independen, tetapi ditarik dari norma-norma yang mengatur kedudukan notaris sebagai subjek hukum serta tugas-tugas yang melekat pada profesi tersebut dalam konteks masyarakat.

Berdasarkan hal tersebut, maka disimpulkan bahwa wewenang notaris dalam menyusun akta konsen roya adalah sah, didukung oleh landasan hukum yang mengatur profesi notaris secara umum. Konsep teori kewenangan memandu pemahaman kita mengenai bagaimana wewenang ini diberikan kepada notaris melalui sistem atribusi, sehingga proses pembuatan akta konsen roya berada dalam kerangka prinsip-prinsip hukum dan norma-norma yang relevan. Dengan demikian, peran serta kewenangan notaris dalam proses ini bukanlah tindakan sewenang-wenang, melainkan hak yang diperoleh secara legal dan erat kaitannya dengan tugas serta tanggung jawab profesional yang menjadi bagian integral dari profesinya. Kehadiran prinsip-prinsip hukum dan norma-norma yang berlaku membantu memastikan bahwa seluruh proses ini berjalan sesuai dengan landasan hukum yang telah ditetapkan.

Kekuatan Hukum Akta Konsen Royo Yang Dibuat Oleh Notaris Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan

Konsep Perjanjian Hak Tanggungan memegang peran sentral dalam tatanan hukum pertanahan, menjadi sebuah elemen yang tak terpisahkan dari proses pengamanan kredit dan kepemilikan tanah. Perjanjian ini membawa dimensi tambahan yang diperlukan untuk menjaga keseimbangan dalam hubungan antara pemberi pinjaman (kreditor) dan peminjam (debitor). Pada intinya, Perjanjian Hak Tanggungan merupakan bentuk perjanjian tambahan yang muncul sebagai konsekuensi dari transaksi kredit, dengan salah satu poin krusialnya adalah penghapusan Hak Tanggungan.¹⁵

Penghapusan Hak Tanggungan tak terlepas dari rangkaian peristiwa yang lebih besar, yakni pemenuhan kewajiban utang yang diambil oleh peminjam sebagaimana perjanjian utamanya, yaitu perjanjian kredit. Penghapusan Hak Tanggungan akan menjadi relevan ketika perjanjian utama ini telah berhasil diselesaikan, menandakan bahwa debitor telah memenuhi kewajiban utangnya kepada kreditor.¹⁶ Dalam konteks

15 Budi Harsono, *Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm.165.

16 *Ibid.*, hlm.170.

ini, penghapusan perjanjian kredit menjadi penanda bahwa hubungan finansial antara kreditor dan debitor telah dinyatakan selesai secara hukum.

Dalam konteks perjanjian utama, penghapusan perjanjian kredit memainkan peran signifikan. Ini menunjukkan bahwa debitor telah mencapai titik di mana ia telah melunasi utangnya sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan. Pengembalian jaminan atau agunan yang sebelumnya telah diserahkan oleh debitor menjadi tahap berikutnya. Agunan ini dapat berupa tanah atau properti, yang awalnya diikat dalam bentuk Hak Tanggungan. Kini, dengan utang terlunasi, perlu adanya pengembalian agunan ini dalam kondisi seperti semula.

Namun, proses pengembalian agunan ini tidak cukup hanya dengan pengembalian secara fisik. Di sini, elemen penting lainnya adalah penghapusan Hak Tanggungan yang awalnya tercatat. Agunan yang telah digunakan sebagai jaminan perlu diberikan kembali kepada debitor tanpa beban atau keterikatan hukum. Ini diwujudkan melalui pencoretan atau penghapusan, yang dalam istilah teknis disebut sebagai roya. Proses ini menghapus tanda-tanda hak tanggungan dari sertifikat Hak Tanggungan, juga sertifikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Rumah Susun yang terkait.

Dengan demikian, berdasarkan uraian tersebut menyiratkan serangkaian peristiwa dan proses yang melibatkan beberapa elemen penting. Ini mencakup peran Perjanjian Hak Tanggungan sebagai konsekuensi transaksi kredit, penghapusan perjanjian kredit sebagai penanda selesainya kewajiban utang, dan pengembalian agunan dalam kondisi semula melalui tindakan penghapusan Hak Tanggungan, atau roya. Seluruh rangkaian ini menunjukkan komitmen terhadap prinsip kepastian hukum, dengan menghadirkan kejelasan, transparansi, dan keadilan dalam hubungan hukum yang terbentuk.

Mengenai pendaftaran hapusnya hak tanggungan itu diatur oleh Pasal 122 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang berbunyi:

- (1) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya utang yang dijamin dilakukan berdasarkan:
- a. 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, atau;
 - b. tanda bukti pembayaran pelunasan utang yang dikeluarkan oleh orang yang berwenang menerima pembayaran tersebut, atau;
 - c. Kutipan risalah lelang objek Hak Tanggungan disertai dengan pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan untuk jumlah yang melebihi hasil lelang yang dituangkan dalam surat pernyataan di bawah tangan.

Kemudian lebih lanjut ditegaskan pula dalam ketentuan Pasal 123 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, disebutkan pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan dilakukan dengan:

- a) Mencoret catatan mengenai Hak Tanggungan di dalam buku tanah hak yang dibebani dan sertifikatnya, dengan disertai pencantuman catatan yang berbunyi: "Berdasarkan Hak Tanggungan ini hapus", tanggal dan tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk, dan

- b) Mencantumkan catatan di dalam buku tanah Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan itu sudah hapus dan bahwa buku tanah Hak Tanggungan itu tidak berlaku lagi, dan
- c) Menarik sertifikat Hak Tanggungan dan mencantumkan catatan bahwa Hak Tanggungan tersebut sudah hapus dan sertifikat tersebut tidak berlaku lagi, dengan ketentuan bahwa apabila sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat ditarik, di dalam buku tanah Hak Tanggungan dicantumkan catatan bahwa sertifikat tersebut tidak dapat ditarik.

Dalam konteks huruf a yang telah dijelaskan, apabila terjadi penghapusan pada sertifikat Hak Tanggungan, langkah berikutnya adalah melakukan pencatatan pada Sertifikat Hak atas Tanah. Pencatatan ini akan berisi keterangan yang menggambarkan, “Mengacu pada surat dari..... dengan Nomor..... tanggal....., Hak Tanggungan ini dinyatakan dihapus,” sesuai dengan detail yang tercantum pada lampiran Sertifikat Hak atas Tanah. Dalam rangka memenuhi syarat-syarat yang mengarah pada proses penghapusan Hak Tanggungan, perlu diperhatikan bahwa:

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon.
2. Asli Sertifikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
3. Sertifikat Hak Tanggungan, jika tidak ada sertifikat Hak Tanggungan maka dibuat penggantinya, yaitu Akta Konsen Roya atau Akta Izin Roya Hak Tanggungan.
4. Permohonan.
5. Surat pengantar permohonan roya dari bank (Surat Tanda Lunas atau Surat Roya).

Di samping ketentuan yang telah dijelaskan, persyaratan dalam proses penghapusan hak tanggungan juga dapat ditemukan dalam peraturan resmi, yakni Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Beberapa dari syarat yang harus dipenuhi termasuk:

- a) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
- b) Surat kuasa apabila dikuasakan;
- c) Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
- d) Fotocopy akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;
- e) Sertifikat tanah dan sertifikat hak tanggungan dan/atau konsen roya jika sertifikat hak tanggungan hilang;
- f) Surat roya/ keterangan lunas/pelunasan hutang dari reditur;
- g) Fotocopy KTP pemberi HT (debitur) penerima HT (kreditur) dan/atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

Berdasarkan pada sejumlah kriteria yang harus terpenuhi dalam pengajuan penghapusan hak tanggungan, terdapat satu kriteria yang memiliki signifikansi khusus dan sering kali menimbulkan permasalahan dalam masyarakat, yaitu persyaratan terkait dengan Akta Konsen Roya. Akta Konsen roya adalah salah satu akta autentik yang dibuat notaris atas permintaan bank sebagai pihak yang berisi pernyataan pihak bank bahwa sertifikat hak tanggungan debitur yang berada dalam kekuasaannya telah hilang, dimana sertifikat hak tanggungan itu merupakan syarat bagi debitur yang telah melunasi utangnya untuk melakukan roya. Keberadaan akta konsen roya ini didasarkan pada kebiasaan dalam praktek yang mengakomodir kebutuhan masyarakat.¹⁷

¹⁷ Salim Hs, Teknik Pembuatan Akta Satu: Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris Bentuk dan Minuta Akta, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm.82.

Mengacu pada definisi Akta konsen roya tersebut, maka dapat disimpulkan bahwasanya akta konsen roya ini berfungsi sebagai bentuk surat keterangan yang memuat informasi bahwa sertifikat Hak Tanggungan yang dipegang oleh pihak kreditor, pemegang Hak Tanggungan, atau pihak debitor telah hilang, rusak, tercecer, atau terdapat alasan lain yang mengakibatkan ketidakterdapatannya, sementara utang pihak debitor telah dilunasi sepenuhnya. Permintaan untuk Akta Izin Roya inilah yang diajukan oleh Kantor Pertanahan sebagai alternatif pengganti sertifikat Hak Tanggungan dalam proses pelaksanaan penghapusan.

Akta persetujuan roya atau izin roya hak tanggungan memiliki esensi dan tujuan yang serupa, hanya saja penggunaan istilah berbeda sesuai dengan praktik yang berlaku di kalangan notaris masing-masing. Akta konsen roya hak tanggungan jarang ditemukan di dalam masyarakat karena hanya akan ada apabila sertifikat hak tanggungan hilang, sementara sertifikat hak tanggungan sendiri merupakan bentuk jaminan dalam transaksi kredit yang belum dipahami oleh semua orang. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, khususnya pada Pasal 122 (1) huruf a yang berkaitan dengan pelaksanaan Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa:

“Pernyataan dari pihak pemberi kredit bahwa hutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut telah terlunasi atau dilunasi, yang diwujudkan dalam bentuk akta autentik atau surat pernyataan yang tidak resmi”.

Berdasarkan pasal tersebut, maka untuk lebih menguatkan analisa terkait dengan Kedudukan akta konsen roya yang hanya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan maka dilakukan wawancara dengan beberapa narasumber seperti kepala seksi penetapan hak pada Kantor Badan Pertanahan Kota Mataram dan beberapa orang Notaris. Adapun hasil wawancara penulis dengan Kepala Seksi Penetapan Hak Pada Badan Pertanahan Kota Mataram yang menyatakan bahwa:

“Kedudukan akta konsen roya sama dengan sertifikat hak tanggungan tapi hanya digunakan untuk mengganti sertifikat hak tanggungan”¹⁸

Pemaparan selanjutnya kemudian dipertegas oleh I Dewa Ayu Wediyani Notaris di Lombok Tengah yang menyatakan bahwa:

“Dalam kepastiannya, akta konsen roya dibuat oleh notaris hanya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang telah dinyatakan hilang, yang berfungsi untuk memenuhi syarat pencoretan hak tanggungan. Akta konsen roya tidak dapat dikatakan sama dengan sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial sebab tidak diatur dalam undang-undang atau aturan hukum yang tegas. Pembuatan akta konsen roya bertujuan melaksanakan persyaratan guna melaksanakan administrasi pertanahan.”¹⁹

Berdasarkan hasil wawancara di atas, maka disimpulkan bahwasanya akta izin roya yang dibuat oleh notaris memiliki peran hanya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang dalam konteks proses peroyaan, bukan sebagai instrumen

18 Hasil Wawancara dengan Dicky Atmajaya, Kepala Seksi Penetapan Hak Pada Badan Pertanahan Kota Mataram, Wawancara Dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Kota Mataram Tanggal 16 Agustus 2023 Pukul 10:00 Wita.

19 Hasil Wawancara dengan I Dewa Ayu Wediyani Notaris di Lombok Tengah, Wawancara Dilakukan di Kantor Notaris I Dewa Ayu Wediyani, Tanggal 16 Agustus 2023 Pukul 14:00 Wita

eksekusi. Oleh karena itu, kedudukannya tidak sebanding dengan sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial karena tidak diatur secara eksplisit dalam undang-undang atau peraturan yang spesifik. Fungsinya lebih sebagai persyaratan administratif untuk menjaga ketertiban administrasi tanah.

Dalam kerangka teori kepastian hukum, prinsip bahwa kekuatan hukum suatu akta atau perjanjian haruslah jelas dan tidak ambigu merupakan landasan penting dalam menjaga integritas dan kepercayaan terhadap sistem hukum. Dalam konteks pengkajian kekuatan hukum akta konsen roya yang dibuat oleh notaris sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan, maka pemahaman dan penerapan prinsip ini menjadi esensial untuk menjaga ketertiban dan keadilan dalam hubungan hukum yang terlibat.

Akta konsen roya, sebagai bentuk dokumen hukum, memainkan peran vital dalam mengatur perubahan status hak atas properti, khususnya dalam konteks penghapusan hak tanggungan. Dalam upaya menciptakan kepastian hukum, akta ini harus dirumuskan dengan jelas dan tidak meninggalkan ruang bagi penafsiran yang berpotensi memunculkan ketidakpastian. Dalam kata lain, kekuatan hukum dari akta konsen roya haruslah dipresentasikan secara tegas, sehingga para pihak yang terlibat dapat dengan jelas memahami efek hukum yang timbul dari tindakan penghapusan hak tanggungan.

Dalam konteks ini, kejelasan mengenai efek hukum dari akta konsen roya memainkan peran utama dalam memberikan kepastian kepada semua pihak yang terlibat dalam transaksi. Debitur, sebagai pihak yang akan merasa dampak penghapusan hak tanggungan, perlu mengetahui dengan jelas bagaimana hak dan kewajiban mereka berubah setelah proses ini selesai. Demikian pula, kreditur dan pihak lain yang terkait perlu memahami implikasi hukum yang berkaitan dengan perubahan ini.

Ketika akta konsen roya memiliki kekuatan hukum yang tegas dan tidak ambigu, maka para pihak dapat memutuskan dengan yakin dan mengetahui risiko serta manfaat yang mungkin terjadi sebagai hasil dari penghapusan hak tanggungan. Ini menciptakan kondisi kesetaraan dalam pengetahuan dan pilihan, yang mendukung prinsip-prinsip keadilan dan kesepakatan yang dilandaskan pada informasi yang jelas dan dapat diandalkan.

Selain itu, kejelasan dalam kekuatan hukum akta konsen roya juga memiliki dampak dalam menghindari sengketa atau konflik di masa depan. Ketika para pihak memiliki pemahaman yang sama mengenai implikasi hukum dari dokumen tersebut, risiko interpretasi yang berbeda dapat diminimalisir. Ini, pada gilirannya, mendukung pencapaian tujuan teori kepastian hukum dalam memastikan bahwa hukum adalah alat yang dapat dipahami dan diandalkan bagi semua individu dan entitas yang terlibat.

Selain itu, dalam kerangka teori kepastian hukum terkait prinsip penggantian sertifikat hak tanggungan dengan akta konsen roya menjadi hal yang tidak hanya berorientasi pada hasil semata, tetapi juga pada transparansi dan kejelasan dalam segala aspeknya. Penggantian ini menjadi sebuah tahapan krusial dalam proses hukum yang memerlukan definisi yang tegas dan penjelasan yang komprehensif. Oleh karena itu, dalam konteks penerapan teori kepastian hukum sebagai bahan analisis pada penggantian sertifikat hak tanggungan dengan akta konsen roya haruslah terdefinisi dengan jelas, diperlukan elaborasi lebih lanjut untuk menggarisbawahi pentingnya pengaturan yang komprehensif dalam menggantikan bukti hak tanggungan yang hilang.

Kehadiran akta konsen roya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan perlu diatur dengan rinci dalam rangka menghindari adanya ambiguitas atau ketidakjelasan yang dapat mengganggu kepastian hukum. Definisi yang jelas mengenai proses, persyaratan, dan kriteria penggantian menjadi prasyarat penting agar semua pihak yang terlibat dapat memahami dengan jelas mekanisme yang dilibatkan. Dalam proses ini, adanya

pedoman yang terstruktur dan rinci akan mengarah pada pengurangan potensi sengketa dan interpretasi yang berbeda-beda di kemudian hari.

Selain itu, penjelasan mengenai peran dan implikasi akta konsen roya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan menjadi langkah yang penting dalam membuka cakrawala informasi yang lebih luas. Penjelasan yang komprehensif tidak hanya membantu para pihak yang terlibat, tetapi juga para profesional hukum dan pihak terkait lainnya, seperti lembaga pertanahan dan badan pemerintah terkait. Dengan demikian, tujuan teori kepastian hukum yang mendorong adanya kejelasan dan keadilan dalam tatanan hukum dapat tercapai.

D. KESIMPULAN

Peran notaris dalam pembuatan Akta Konsen Roya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan belum diatur secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, maupun dalam perangkat hukum lainnya. Namun secara potensial kewenangan ini dapat merujuk pada Pasal 15 ayat (1) UUJN yang mengatur bahwa notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik. Oleh karena Akta Konsen Roya merupakan akta yang muncul akibat dari kehendak para penghadap untuk melegalisasikan transaksi kreditnya di hadapan notaris, maka Akta Konsen Roya tersebut dianggap sebagai akta autentik. Kekuatan hukum Akta Konsen Roya yang dibuat oleh notaris sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan berkedudukan sama seperti hak tanggungan tetapi hanya digunakan untuk mengganti sertifikat hak tanggungan. Akta Konsen Roya karena dibuat oleh pejabat yang berwenang yang dalam hal ini adalah notaris sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, maka memiliki kekuatan hukum pembuktian yang sempurna yang mengindikasikan bahwa isinya harus dianggap sebagai kebenaran kecuali apabila dapat dibuktikan sebaliknya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Budi Harsono, 2009, *Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Habib Adjie, 2008, *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung.
- Rudi Indradjaya & Ika Ikmasari, 2015, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan*, Visimedia, Jakarta.
- Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Salim HS, 2015, *Teknik Pembuatan Akta Satu: Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris Bentuk dan Minuta Akta*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo & A Pitlo , 2013, *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Jurnal

- Sherly Aulia Purnamasari, “Pembuatan Akta Notaris Secara Elektronik Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris & Undang-Undang ITE”, Jurnal Ilmiah

Fakultas Hukum Universitas Mataram, (2020).

Muhammad Moerdiono Muhtar, “*Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pada Perjanjian Fidusia Dalam Praktek*”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 10 No.2, (2013).

Ony Hamzah, “*Analisis Kedudukan Akta Konsen Roya Sebagai Pengganti Sertipikat Hak Tanggungan Yang Hilang*”, *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, Vol.4 No.1, (2020).

Primistha Elsyanita Devi, “*Tanggung Jawab Notaris Dan Kekuatan Hukum Dalam Pembuatan Akta Konsen Roya*”, *Officium Notarium*, No. 2 Vol. 1, (2021).

Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, LN. No.104, TLN No.2043 Tahun 1960.

Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, LN. No.18, Tahun 1996.

Indonesia, *Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, LN. No.3, TLN No.5491 Tahun 2014.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, LN. No.52, TLN No.3746 Tahun 1998.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, LN. No.120, TLN No.5893 Tahun 2016.

Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan*.

Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional*.

Hasil Wawancara

Hasil Wawancara dengan Dicky Atmajaya, Kepala Seksi Penetapan Hak Pada Badan Pertanahan Kota Mataram, Wawancara Dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Kota Mataram Tanggal 16 Agustus 2023 Pukul 10:00 Wita.

Hasil Wawancara dengan I Dewa Ayu Wediyani Notaris di Lombok Tengah, Wawancara Dilakukan di Kantor Notaris I Dewa Ayu Wediyani, Tanggal 16 Agustus 2023 Pukul 14:00 Wita.

Hasil Wawancara dengan Moh Jazuli Notaris di Lombok Barat, Wawancara Dilakukan Melalui Pesan Whatsapps, Tanggal 17 Agustus 2023 pukul 07.30 Wita.

Hasil Wawancara dengan Nining Herlina Notaris di Lombok Barat, Wawancara Dilakukan di Kantor Notaris Nining Herlina, Tanggal 18 Agustus 2023 Pukul 15.20 Wita.