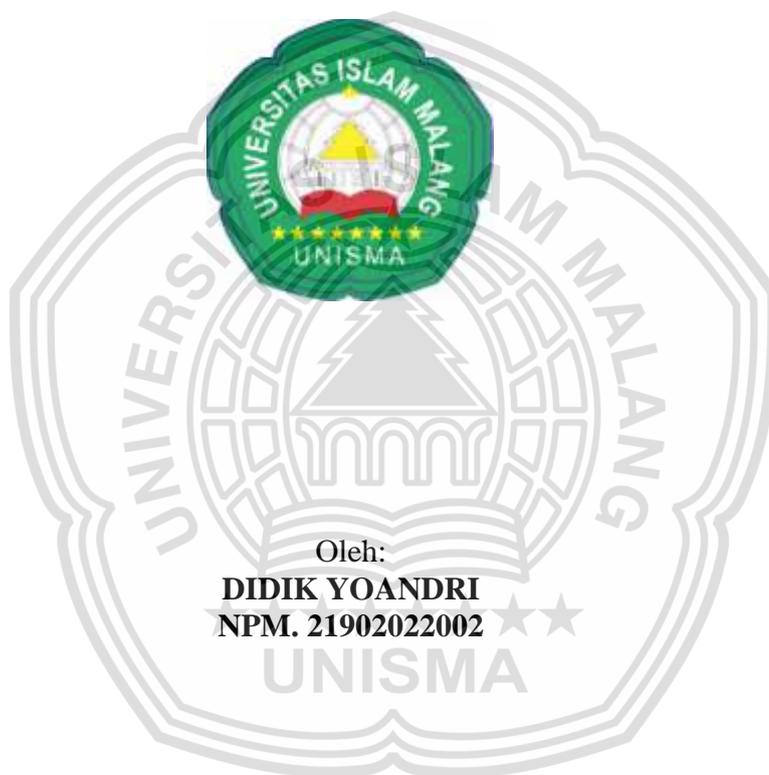




**ANALISIS YURIDIS PROSEDUR PEMBUATAN AKTA IZIN ROYA HAK
TANGGUNGAN DAN KEDUDUKANNYA SEBAGAI PENGGANTI
SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN YANG HILANG**

TESIS



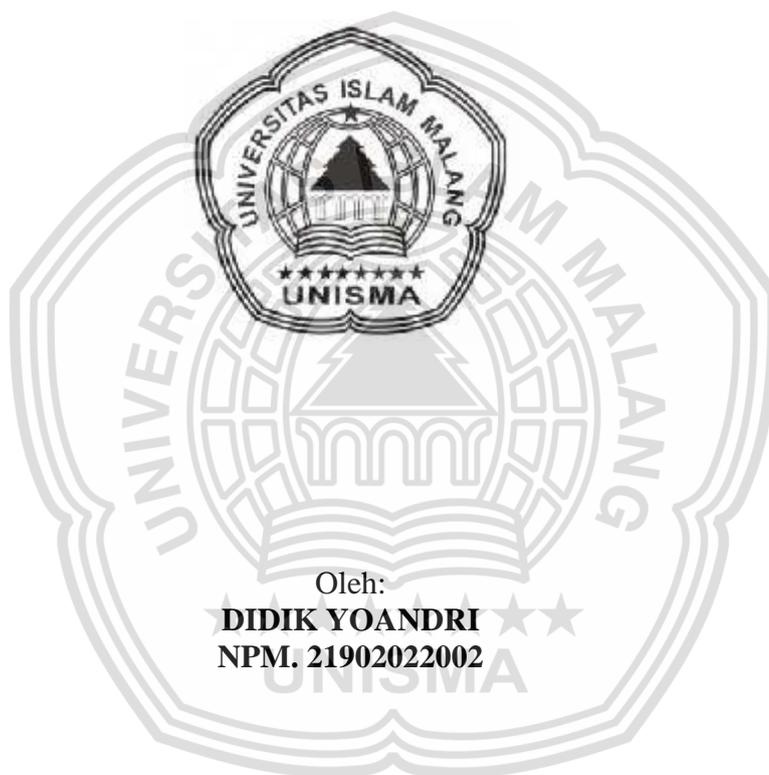
Oleh:
DIDIK YOANDRI
NPM. 21902022002 ★★
UNISMA

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
2021**



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

TESIS



Oleh:
DIDIK YOANDRI ★★
NPM. 21902022002

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
2021**



University of Islam Malang
REPOSITORY



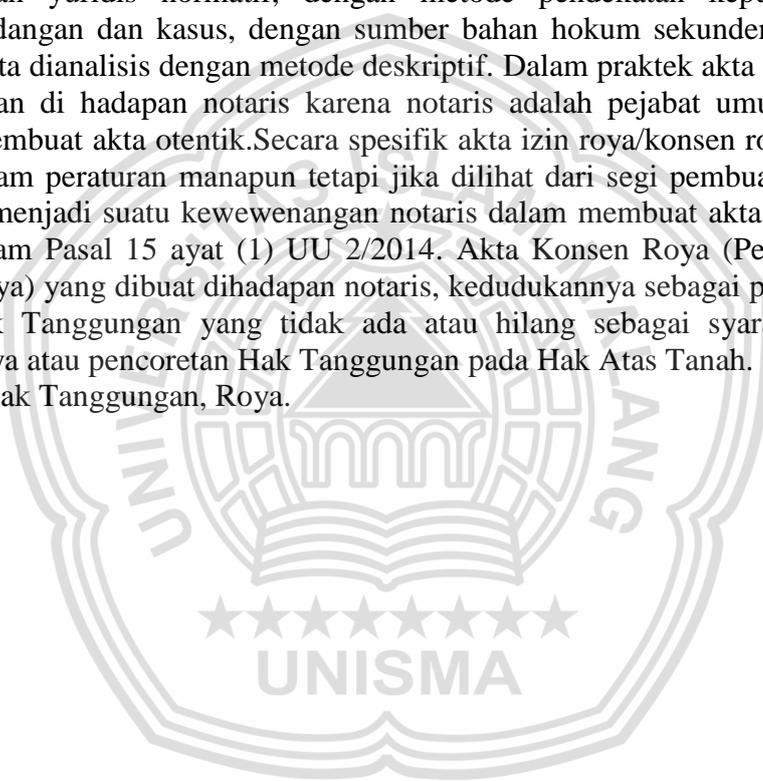
© Hak Cipta Milik UNISMA

repository.unisma.ac.id

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

ABSTRAK

Pembuatan Akta Konsen Roya tidak secara tegas diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam praktik dibuat sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang hilang untuk kepentingan pencatatan hapusnya Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka perlu diteliti bagaimana prosedur pembuatan Roya Hak Tanggungan dan apa implikasi akta konsen roya yang merupakan pengganti sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, dengan metode pendekatan kepustakaan, perundang-undangan dan kasus, dengan sumber bahan hukum sekunder, primer dan tertier, serta dianalisis dengan metode deskriptif. Dalam praktek akta izin roya dibuat oleh dan di hadapan notaris karena notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Secara spesifik akta izin roya/konsen roya tidak ada diatur dalam peraturan manapun tetapi jika dilihat dari segi pembuatan akta maka hal itu menjadi suatu kewenangan notaris dalam membuat akta autentik tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) UU 2/2014. Akta Konsen Roya (Pernyataan dan Kuasa Roya) yang dibuat dihadapan notaris, kedudukannya sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang tidak ada atau hilang sebagai syarat untuk melakukan roya atau pencoretan Hak Tanggungan pada Hak Atas Tanah. Kata Kunci: Hak Tanggungan, Roya.



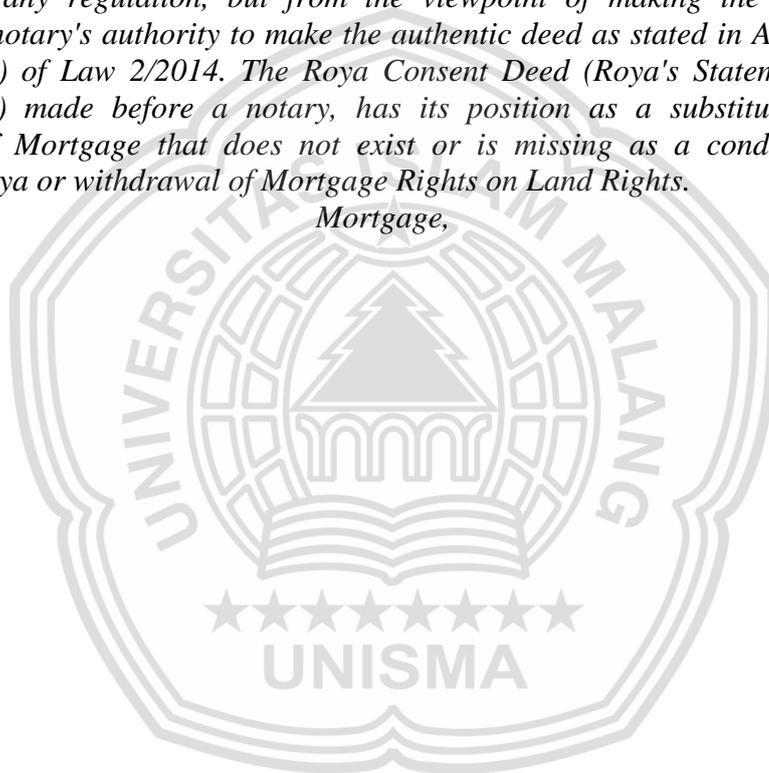
ABSTRACT

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

Keywords:

Mortgage,

Roya.





BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lembaga perbankan adalah lembaga yang menjadi perantara antara pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak yang membutuhkan dana atau kekurangan dana (*lacks of funds*), tentu membutuhkan dana yang tidak sedikit dalam menjalankan kegiatan usaha atau operasionalnya.

Fungsi untuk mencari dan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan memegang peranan penting terhadap pertumbuhan suatu bank, sebab volume dana yang berhasil dihimpun atau disimpan tentunya akan menentukan pula volume dana yang dapat dikembangkan oleh bank tersebut dalam bentuk penanaman dana yang menghasilkan misalnya dalam bentuk pemberian kredit.¹

Perjanjian kredit merupakan suatu perjanjian yang lazim dilakukan dalam bidang hukum perbankan. Di dalam perjanjian kredit, terdapat dua pihak yang terlibat, yaitu bank selaku kreditur dan nasabah selaku debitur. Perjanjian kredit yang biasa dilakukan oleh lembaga perbankan, dalam bentuknya dapat dibuat di bawah tangan atau secara notariil (akta yang dibuat di hadapan notaris).

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok (perjanjian utama) yang harus dilaksanakan ketika kedua belah pihak, yaitu kreditur dan debitur telah sepakat untuk memberikan dan menggunakan fasilitas kredit. Pada perjanjian kredit, biasanya disertakan pula adanya jaminan kebendaan untuk menjamin pelunasan utang dari debitur. Jaminan kebendaan tersebut harus dibuatkan dalam

¹ Hermansyah. 2014. **Perbankan Nasional Indonesia**. Cetakan ke-8. Jakarta: Kencana Prenada Media. Hlm. 43.

suatu perjanjian jaminan yang memiliki hak kebendaan dan bersifat *assesoir* (tambahan). Salah satu jaminan dengan hak kebendaan adalah Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang meruakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak tanggungan sebagai hak penguasaan atas tanah, yang berisikan kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji (*wanprestasi*) dan mengambil hasilnya, baik seluruh atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya.²

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

Hak tanggungan merupakan salah satu lembaga hak jaminan kebendaan, yang lahirnya dari perjanjian. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

² Boedi Harsono. 2008. **Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya**. Jakarta: Djambatan. Hlm 24.

sesuai dengan peraturan undang-undang yang berlaku.³ Hak tanggungan sebagai suatu lembaga jaminan akan didaftarkan oleh bank melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (APHT) kepada Badan Pertanahan Nasional dengan diterbitkannya terlebih dahulu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah yang menjadijaminan tersebut oleh Notaris. Apabila perjanjian pembebanan hak tanggungan telah dibuat, langkah selanjutnya melakukan pendaftaran hak tanggungan di Badan Pertanahan sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hak Tanggungan merupakan jaminan utang yang pembebanannya untuk kepentingan kreditur (pemegang hak tanggungan), hal tersebut adalah logis bila Hak Tanggungan hanya dapat dihapuskan oleh kreditur. Sesuai dengan sifat Hak Tanggungan yang *accessoir*, Hak Tanggungan bergantung kepada adanya piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tersebut. Oleh sebab itu apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau karena sebab-sebab lainnya, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus, hal tersebut diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Hapusnya hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) mengharuskan dilakukannya *roya* terhadap hak tanggungan. *Roya* adalah pencoretan atau penghapusan. Setelah utang atau pinjaman debitur lunas, maka hak tanggungan tersebut harus dihapus dengan cara *roya* atau pencoretan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut

³ C.S.T. Kansil dan Christine S.T Kansil. 1997. **Pokok-pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah Undang-undang No. 4 tahun 1996**. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan. Hlm. 32.

diperlukan pada saat akan diroya atau dicoret dan disertakan pula sertifikat hak atas tanahnya serta surat roya dan kreditur atau surat yang berisi pernyataan dari kreditur bahwa utang debitur telah lunas serta mengembalikan jaminan yang berupa sertifikat hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungannya.

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

Dalam praktik, ada kalanya sertifikat hak tanggungan tersebut hilang sebelum diroya disebabkan kelalaian dari pemegang hak tanggungan (kreditur), pencurian, tercecer, maupun rusak akibat *force majeure*. Hilangnya sertifikat hak tanggungan tersebut tidak hanya ketika berada pada pemegang hak tanggungan (kreditur) sebelum utang debitur lunas, tetapi bisa juga terjadi ketika berada di tangan debitur setelah utangnya lunas, tetapi belum sempat untuk diroya.

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

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

Ada kalanya dalam praktik sertifikat hak tanggungan tersebut hilang sebelum diroya disebabkan kelalaian dari pemegang hak tanggungan (kreditur), pencurian, tercecer, maupun rusak akibat *force majeure*. Hilangnya sertifikat hak tanggungan tersebut tidak hanya ketika berada pada pemegang hak tanggungan (kreditur) sebelum utang debitur lunas, tetapi bisa juga terjadi ketika berada ditangan debitur setelah utangnya lunas, tetapi belum dilakukan diroya. Sertifikat hak tanggungan adalah bukti sebuah perjanjian jaminan terhadap hak tanggungan yang telah didaftarkan di Badan Pertanahan. Hal itu juga mengikat bagi pihak ketiga yang akan memiliki kepentingan terhadap objek hak tanggungan tersebut.

Hilangnya sertipikat hak tanggungan tersebut mengakibatkan ketidakjelasan pengikatan hak tanggungan dan kedudukan para pihak setelah utang debitur lunas. Untuk menjelaskan atau memberikan keterangan mengenai Sertipikat Hak Tanggungannya yang hilang, maka dalam praktek biasanya dibuat akta izin roya hak tanggungan atau konsen roya secara notarial oleh notaris.

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

Hapusnya hak tanggungan berdasarkan ketentuan pasal 18 ayat (1) UUHT mengharuskan dilakukannya roya terhadap hak tanggungan. Salah satu syarat untuk meroya adalah adanya sertifikat hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungan untuk dilakukannya pencoretan. Apabila sertifikat hak tanggungan hilang maka akan digantikan dengan akta izin roya hak tanggungan atau konsen roya sebagai persyaratan dari Kantor Pertanahan untuk diprosesnya roya. Akta izin roya hak tanggungan adalah surat keterangan yang dibuat oleh notaris yang berisikan atau menyatakan bahwa telah hilang nya sertifikat hak tanggungan.

Tetapi akta izin roya hak tanggungan sendiri tidak ada diatur secara jelas dan spesifik dalam undang-undang atau aturan manapun.

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

Pembuatan Akta Konsen Roya tidak secara tegas diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam praktik dibuat sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang hilang untuk kepentingan pencatatan hapusnya Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka perlu diteliti bagaimana pelaksanaan Roya Hak Tanggungan dan apakah akta konsen roya yang merupakan pengganti sertifikat Hak Tanggungan dapat dijadikan sebagai dasar untuk meroya Hak Tanggungan yang sudah diperpanjang beberapa kali.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk Tesis dengan judul Analisis Yuridis Prosedur Pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Dan Kedudukannya Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis akan merumuskan masalah sebagai berikut ini:

1. Bagaimana pengaturan kedudukan pembuatan Akta Izin Royas Hak Tanggungan?
2. Apa implikasi Akta Izin Royas Hak Tanggungan sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang hilang?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang diuraikan diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk menganalisis pengaturan kedudukan pembuatan Akta Izin Royas Hak Tanggungan.
2. Untuk menganalisis implikasi Akta Izin Royas Hak Tanggungan sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang hilang.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun praktis yaitu:

1. Manfaat Teoritis.

Secara teoritis penelitian yang disusun ini memiliki manfaat sebagai kontribusi pemikiran atau memberikan solusi dalam bidang hukum kenotariatan khususnya mengenai kedudukan Akta Izin Royas Hak Tanggungan sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang hilang.

2. Manfaat Praktis.

Sedangkan secara praktis penelitian ini memiliki manfaat sebagai tambahan wawasan bagi penulis khususnya dan para pembaca pada umumnya, serta diharapkan dapat memberikan sumbangan penelitian dalam rangka meningkatkan kualitas penegakan hukum di Indonesia khususnya hukum kenotariatan di Indonesia.

E. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori penelitian mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan atau bisa dikatakan sebagai pegangan teoritis.⁴ Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori yang dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori, tesis sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui.⁵

1. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum menyatakan bahwa tugas hukum itu menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan pergaulan kemasyarakatan atau terjadi kepastian yang dicapai oleh karena hukum. Dengan kata lain terwujudnya stabilitas pada setiap hubungan dalam masyarakat dapat dicapai dengan adanya peraturan-peraturan hukum yang bersifat mengatur dan aturan-aturan hukum yang bersifat memaksa setiap anggota masyarakat agar taat dan mematuhi aturan.⁶

⁴ M. Solly Lubis. 1994. **Filsafat Ilmu Dan Penelitian**. Bandung: Mandar Maju. Hlm. 80.

⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2003. **Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat**. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hlm. 7.

⁶ Sudarsono. 2001. **Pengantar Ilmu Hukum**. Jakarta: PT. Rineka Cipta. Hlm. 48.

Pemikiran tersebut tentu akan terlihat bahwa setiap hukum yang ditaati masyarakat mengandung nilai kepastian, tidak terkecuali hukum yang hidup dalam masyarakat (*living law*). Nilai kepastian inilah yang harus ada dalam setiap hukum yang dibuat sehingga dapat memberikan rasa keadilan dan menciptakan ketertiban.⁷ Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama merupakan hukum positif atau peraturan perundang-undangan atau hukum yang tertulis.

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Apabila dilihat secara historis, perbincangan mengenai kepastian hukum merupakan perbincangan yang telah muncul semenjak adanya gagasan pemisahan kekuasaan dari Montesquieu.

Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat. Guna memahami secara jelas mengenai kepastian hukum itu sendiri, berikut akan diuraikan pengertian mengenai kepastian hukum dari beberapa ahli.

Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan

⁷ Muhammad Ali Safa'at. 2014. **Anotasi Pemikiran Hukum dalam Persektif filsafat Hukum**. Malang: UB Press. Hlm. 102.

dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.

Ada 2 (dua) macam pengertian kepastian hukum, yaitu kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum. Kepastian dalam hukum tercapai kalau hukum itu sebanyak-banyaknya hukum undang-undang dan bahwa dalam undang-undang itu tidak ada ketentuan-ketentuan yang bertentangan, undang-undang itu dibuat berdasarkan kenyataan hukum dan dalam undang-undang tersebut tidak dapat istilah-istilah yang dapat ditafsirkan berlain-lain.

Alasan penggunaan teori kepastian hukum dalam penelitian ini disebabkan karena dalam hal ini pembuatan dari akta izin roya hak tanggungan sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang merupakan bentuk hukum kebiasaan yang dilakukan oleh Notaris dalam prakteknya dilapangan sebagai proses mendapat kepastian hukum dari pejabat yang berwenang. Sebab dalam peraturan perundang-undangan Notaris, tidak ada aturan spesifik tentang pembuatan akta izin roya dan juga secara garis besar juga tidak ada peraturan yang bertentangan mengenai pembuatan akta izin roya tersebut. Namun selanjutnya penulis akan memaparkan beberapa peraturan yang diduga berkaitan dan menjadi dasar pembuatan akta izin roya oleh Notaris.

2. Teori Kemanfaatan Hukum

Utilitarianisme pertama kali dikembangkan oleh Jeremi Bentham (1748- 1831). Persoalan yang di hadapi oleh Bentham pada zaman itu adalah bagaimana menilai baik Buruknya suatu kebijakan social politik, ekonomi, dan legal secara moral. Dengan kata lain bagaimana menilai suatu kebijakan publik yang mempunyai dampak kepada banyak orang secara moral. Berpijak dari tesis tersebut, Bentham menemukan bahwa dasar yang paling objektif adalah dengan melihat apakah suatu kebijakan atau tindakan tertentu membawa manfaat atau hasil yang berguna atau, sebaliknya kerugian bagi orang-orang yang terkait.⁸

Bila dikaitkan apa yang dinyatakan Bentham pada hukum (baca Kebijakan), maka baik buruknya hukum harus diukur dari baik buruknya akibat yang dihasilkan oleh penerapan hukum itu. Suatu ketentuan hukum baru bisa di nilai baik, jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan sebesar-besarnya, dan berkurangnya penderitaan. Dan sebaliknya dinilai buruk jika penerapannya menghasilkan akibat-akibat yang tidak adil, kerugian, dan hanya memperbesar penderitaan. Sehingga tidak salah tidak ada para ahli menyatakan bahwa teori kemanfaatan ini sebagai dasar-dasar ekonomi bagi pemikiran hukum. Prinsip utama dari teori ini adalah mengenai tujuan dan evaluasi hukum. Tujuan hukum adalah kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi sebagian terbesar rakyat atau bagi seluruh rakyat, dan evaluasi hukum dilakukan berdasarkan akibat-akibat yang dihasilkan dari proses penerapan hukum. Berdasarkan orientasi itu, maka isi

⁸ Sonny Keraf. 1998. **Etika Bisnis Tuntunan dan Relevansinya**. Yogyakarta: Kanisius. Hlm. 93-94.

hukum adalah ketentuan tentang pengaturan penciptaan kesejahteraan Negara.⁹

Penganut aliran Utilitarianisme selanjutnya adalah John Stuart Mill. Sejalan dengan pemikiran Bentham, Mill memiliki pendapat bahwa suatu perbuatan hendaknya bertujuan untuk mencapai sebanyak mungkin kebahagiaan. Menurut Mill, keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang mendapatkan simpati dari kita, sehingga hakikat keadilan mencakup semua persyaratan moral yang hakiki bagi kesejahteraan umat manusia.¹⁰ Mill setuju dengan Bentham bahwa suatu tindakan hendaklah ditujukan kepada pencapaian kebahagiaan, sebaliknya suatu tindakan adalah salah apabila menghasilkan sesuatu yang merupakan kebalikan dari kebahagiaan. Lebih lanjut, Mill menyatakan bahwa standar keadilan hendaknya didasarkan pada kegunaannya, akan tetapi bahwa asal-usul kesadaran akan keadilan itu tidak diketemukan pada kegunaan, melainkan pada dua hal yaitu rangsangan untuk mempertahankan diri dan perasaan simpati. Menurut Mill keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang mendapat simpati dari kita. Perasaan keadilan akan memberontak terhadap kerusakan, penderitaan, tidak hanya atas dasar kepentingan individual, melainkan lebih luas dari itu sampai kepada orang lain yang kita samakan dengan diri kita sendiri, sehingga hakikat keadilan

⁹ Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra. 1993. **Hukum sebagai Suatu Sistem**. Bandung: Remaja Rosdakarya. Hlm. 79-80.

¹⁰ H.R Otje Salman. 2010. **Filsafat Hukum (Perkembangan & Dinamika Masalah)**. Bandung: PT. Refika Aditama. Hlm. 44.

mencakup semua persyaratan moral yang sangat hakiki bagi kesejahteraan umat manusia.¹¹

F. Penelitian Terdahulu

	Penelitian 1	Penelitian 2	Penelitian 3	Persamaan	Perbedaan
Nama Peneliti dan Lembaga	Graciela Georgina Afriani, Mahasiswa UNSRAT	Efty Hindaru Sudibyo, Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA	Didik Yoandri, Mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan UNISMA	Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan.	Asal universitas.
Judul	Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang Dalam Pemberian Kredit Bank	Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Karena Hapusnya Hutang Dalam Perspektif Kepastian Hukum	Analisis Yuridis Prosedur Pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Dan Kedudukannya Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang	Membahas tentang Akta Izin Roya Hak Tanggungan	Penelitian 1: Akta Izin Roya Dalam Pemberian Kredit Bank Penelitian 2: Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Izin Roya Penelitian 3: Prosedur Pembuatan Dan Kedudukannya Akta Izin Roya Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang
Rumusan Masalah	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana fungsi jaminan kredit dalam pemberian kredit oleh bank melalui hak tanggungan? 2. Bagaimana kedudukan akta izin roya dalam pemberian kredit bank? 	Bagaimana peran notaris dalam pembuatan akta izin roya hak tanggungan karena hapusnya hutang dalam perspektif kepastian hukum?	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana prosedur pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan? 2. Bagaimana kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang hilang? 	Membahas tentang Akta Izin Roya Hak Tanggungan	Penelitian 1: Akta Izin Roya Dalam Pemberian Kredit Bank Penelitian 2: Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Izin Roya Penelitian 3: Prosedur Pembuatan Dan Kedudukannya Akta Izin Roya Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang

¹¹ Bodenheimer dalam Satjipto Rahardjo. 2006. **Ilmu Hukum**. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Hlm. 277.

G. Sistematika Penulisan

BAB I. PENDAHULUAN

Bab ini yang berisi tentang pendahuluan yang mengurai tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Teori, Penelitian Terdahulu, dan Sistematika Penulisan.

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini yang berisi tentang tinjauan pustaka: kerangka pemikiran yang meliputi tinjauan umum tentang Hak Tanggungan dan pengertian Akta Izin Roya Hak Tanggungan.

BAB III. METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan mengenai metode penelitian, yang mencakup jenis penelitian, sumber bahan hukum penelitian, teknik pengumpulan bahan hukum penelitian, dan teknik analisis bahan hukum penelitian.

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini membahas rumusan masalah mengenai pengaturan pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan dan implikasi Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang hilang.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab terakhir ini berisi kesimpulan, saran-saran atau rekomendasi. Kesimpulan menyajikan secara ringkas seluruh hasil penemuan dalam penelitian yang ada hubungannya dengan masalah penelitian. Kesimpulan diperoleh berdasarkan hasil pengolahan dan analisis bahan hukum.

Saran-saran dirumuskan berdasarkan hasil penelitian, berisi uraian mengenai langkah-langkah apa saja yang perlu diambil oleh para pihak terkait dengan hasil penelitian yang bersangkutan.





BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Secara spesifik akta izin roya/konsen roya tidak ada diatur dalam peraturan manapun tetapi jika dilihat dari segi pembuatan akta maka hal itu menjadi suatu kewewenangan notaris dalam membuat akta autentik tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN. Akta izin roya juga merupakan akta *partij* yaitu suatu akta dibuat atas kehendak para pihak yang bersangkutan yang dalam hal ini untuk memenuhi persyaratan membuat proses roya di Kantor Pertanahan. Maka hal tersebut adalah dasar seorang Notaris dalam membuat suatu akta termasuk akta izin roya/konsen roya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan. Berbeda halnya dengan sertifikat hak atas tanah, jika sertifikat tersebut hilang atau rusak, maka bisa diterbitkan sertifikat pengganti, untuk sertifikat hak tanggungan tidak diterbitkan adanya sertifikat pengganti. Oleh sebab itu untuk menggantikan sertifikat hak tanggungan dibuatlah dengan akta izin roya atau konsen roya hak tanggungan sebagai syarat untuk melakukan roya guna menghapus hak tanggungan karena hapusnya utang (lunas) jika sertifikat hak tanggungan tidak ada atau tidak diketahui keberadaannya, hal ini merujuk pada pasal 122 (1) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahn Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Mengenai pembuatan akta izin roya meskipun ada tersirat pada aturan tersebut diatas tetap saja terkesan Badan Pertanahan lepas tangan dan mengalihkan tanggung jawab kepada notaris untuk membuat akta izin roya sebagai pengganti

sertifikat hak tanggungan yang hilang. Walaupun begitu dalam praktiknya tetap saja pembuatan akta izin roya dijadikan solusi sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang. Akta izin roya yang dibuat oleh notaris, kedudukannya hanya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang dalam proses roya bukan untuk eksekusi, sehingga kedudukannya tidak bisa disamakan dengan sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial karena tidak diatur dalam undang-undang atau aturan yang tegas. Akta izin roya tersebut merupakan suatu persyaratan guna melaksanakan tertib administrasi pertanahan.

B. Saran

1. Bagi debitur, perjanjian kredit merupakan perjanjian yang membutuhkan dokumen-dokumen yang lengkap sebagai alat bukti yang baik dalam proses penyelesaian kredit itu sendiri maupun apabila terdapat perselisihan di depan peradilan. Oleh karena itu, setiap dokumen yang menyertai setiap perjanjian kredit harus benar-benar tersimpan termasuk akta royad tidak sampai hilang hingga kredit benar-benar telah terselesaikan dan agunan hak tanggungan sudah ditangan debitur.
2. Bagi Kantor Badan Pertanahan untuk menjalankan peraturan dengan sebaik-baiknya, dalam hal ini dengan memberikan informasi yang tegas dan lugas mengenai persyaratan dan biaya royayang sebenarnya, sehingga debitur yang akan mengajukan akta royaa akan mudah menyelesaikannya.
3. Bagi pemerintah dalam hal ini sebaiknya membuat peraturan yang lebih jelas secara spesifik mengenai sertifikat hak tanggungan apabila terjadinya



kehilangan, tercecer atau *force majeure*, agar tidak terjadinya ketidakjelasan aturan ditengah-tengah masyarakat.





DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Abdulkadir Muhammad. 2004. **Hukum Dan Penelitian Hukum**. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Adrian Sutedi. 2012. **Hukum Hak Tanggungan**. Jakarta: Sinar Grafika.
- B. Arief Sidharta. 2018. **Meuwissen tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum. Teori Hukum, dan Filsafat Hukum**. Bandung: Refika Aditama.
- Beni Bosu. 1997. **Perkembangan Terbaru Sertifikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)**. Jakarta: Media Saptakarya.
- Bodenheimer dalam Satjipto Rahardjo. 2006. **Ilmu Hukum**. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Boedi Harsono. 1997. **Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya**. Jakarta: Djambatan.
- . 2003. **Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya**. Jakarta: Djambatan.
- . 2008. **Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya**. Jakarta: Djambatan.
- Budi Untung. 2000. **Kredit Perbankan Indonesia**. Yogyakarta: Andi Offset.
- C.S.T. Kansil dan Christine S.T Kansil. 1997. **Pokok-pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah Undang-undang No. 4 tahun 1996**. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- C.S.T. Kansil. 2009. **Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia**. Jakarta: Balai Pustaka.
- Djoni S. Gazali dan Rahwadi Usman. 2012. **Hukum Perbankan**. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 289-290.
- Elisabeth Nurhaini Butarbutar. 2018. **Metode Penelitian Hukum (Langkah-langkah untuk Menemukan Kebenaran dalam Ilmu Hukum)**. Bandung: Refika Aditama.

- Frieda Husni Hasbullah. 2009. **Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak Yang Memberi Jaminan**. Jakarta: Indhill Co.
- Gatot Supramono. 2009. **Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis**. Jakarta: Rineka Cipta.
- Hermansyah. 2014. **Perbankan Nasional Indonesia**. Cetakan ke-8. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- H. M. Arba. 2015. **Hukum Agraria Indonesia**. Jakarta: Sinar Grafika.
- H.R Otje Salman. 2010. **Filsafat Hukum (Perkembangan & Dinamika Masalah)**. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Jhonny Ibrahim. 2006. **Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif**. Malang: Bayumedia Publishing.
- J.Satrio. 1997. **Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan**. Buku I. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra. 1993. **Hukum sebagai Suatu Sistem**. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Muhammad Ali Safa'at. 2014. **Anotasi Pemikiran Hukum dalam Persektif filsafat Hukum**. Malang: UB Press.
- M.Bahsan. 2015. **Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia**. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- M. Khoidin. 2017. **Hukum Jaminan Hak Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan**. Cetakan Kedua. Surabaya: Laksbang Yustitia Surabaya.
- M. Solly Lubis. 1994. **Filsafat Ilmu Dan Penelitian**. Bandung: Mandar Maju. Hlm. 80.
- Peter Mahmud Marzuki. 2008. **Pengantar Ilmu Hukum**. Jakarta: Kencana.
- Rachmadi Usman. 2001. **Aspek Aspek Hukum Perbankan di Indonesia**. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- , 2016. **Hukum Lelang**. Cetakan Pertama. Jakarta: Sinar Grafika.
- Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari. 2015. **Kedudukan Akta Izin Royah Hak Tanggungan**. Jakarta: Visimedia.
- Sahnan. 2016. **Hukum Agraria Indonesia**. Malang: Setara Press.

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. 2001. **Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)**. Jakarta: Rajawali Pers.

-----, 2003. **Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat**. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Sonny Keraf. 1998. **Etika Bisnis Tuntunan dan Relevansinya**. Yogyakarta: Kanisius.

Sri Soedewoei Masjchoen Sofwan. 1995. **Hukum Jaminan di Indonesia**. Yogyakarta: Liberty.

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

Suharsimi Arikunto. 2002. **Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek**. Jakarta: Rieneka Cipta.

Sutan Remy Sjahdeini. 1999. **Hak Tanggungan Asas Asas Ketentuan Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang undang Hak Tanggungan)**. Bandung: Alumni.

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

Thomas Suyatno, dkk. 2003. **Kelembagaan Perbankan**. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

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

2. Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan lain yang terkait.

3. Jurnal



Maria S. W. Sumardjono. 1997. **Prinsip Dasar Dan Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan**. Jurnal Hukum Bisnis. Volume 1. Jakarta: Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis.

