

Penggunaan Akta Konsen Roya Akibat Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan

The Use Of The Roya Consent Deed Due To Lost Liability Rights Certificate At The Asahan Regency Land Office

Fakhri Bahira Ibtihaj Lubis, Ahmad Fauzi & Ruslan*

Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Indonesia

Diterima: 06 Juni 2022; Direview: 12 Juni 2022; Disetujui: 05 Februari 2023

*Corresponding Email: fakhrabahira@gmail.com, ahmadfauzi@umsu.ac.id, ruslanbpn1967@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kewenangan notaris dan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta konsen roya akibat sertifikat hak tanggungan yang hilang, menganalisis tahapan dan proses dalam pendaftaran akta konsen roya akibat sertifikat 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-undangan (*statute approach*). Hasil Penelitian menunjukkan bahwa Akta Konsen Roya dibuat dengan akta notaris. Walaupun APHT yang merupakan "dasar" dari pembuatan sertipikat hak tanggungan merupakan akta PPAT, akta konsen roya tetap merupakan kewenangan notaris, bukan PPAT. 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.

Kata Kunci: Akta Konsen Roya; Sertipikat Hak Tanggungan

Abstract

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 a concession agreement deed due to a 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 of the study indicate 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 consent deed remains the authority of a notary, not a PPAT. 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 Number 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 excecutorial power because it is not regulated by law.

Keywords: *Roya Consensus Deed; Mortgage Certificate*

How to Cite: Lubis, F.B.I. Fauzi, A. & Ruslan, (2023), Penggunaan Akta Konsen Roya Akibat Sertipikat Hak Tanggungan Yang Hilang Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan, *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*. 5 (3): 2254-2261.



PENDAHULUAN

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 (Kansil, 1997). 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 (Sudibyo, 2017).

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. 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 dijamin (Wirawan, 2019; Ambat et al., 2020).

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 (Saragih, & Niken, 2022).

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 (Lumban Tobing et al., 2021).

Hapusnya hak tanggungan mengharuskan dilakukannya roya terhadap hak tanggungan. Roya Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia NomoAQR 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 sertifikatnya. Roya dilakukan apabila utang yang dijamin dalam perjanjian pokoknya telah lunas.

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.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian dengan menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan peraturan perundang-undangan (*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 bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Lokasi penelitian ini dilakukan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kisaran kabupaten Asahan Provinsi Sumatera Utara terletak di Jalan WR. Supratman No. 6, Kabupaten Asahan Kisaran dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Asahan.

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 Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

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. 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. Keseluruhan bahan tersebut dijadikan sumber dan bahan analisis dalam membahas dan penyelesaian permasalahan dalam penelitian yang dilakukan.

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 relevan dengan penelitian ini dan kemudian akan dianalisis secara kualitatif. Hasil dari analisis kualitatif yang digunakan diharapkan dapat menjawab permasalahan yang ada pada penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kewenangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

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 terdapat didalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya tersebut (Sulhan, 2018). 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 (Wahid et all., 2017). 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 (Kie, 2007).

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 KUHPperdata. Unsur-unsur otentiknya akta di atas bersifat kumulatif, artinya

harus terpenuhi kesemuanya. Apabila salah satu unsur diatas tidak terpenuhi, akta yang bersangkutan tidak memiliki sifat otentik.

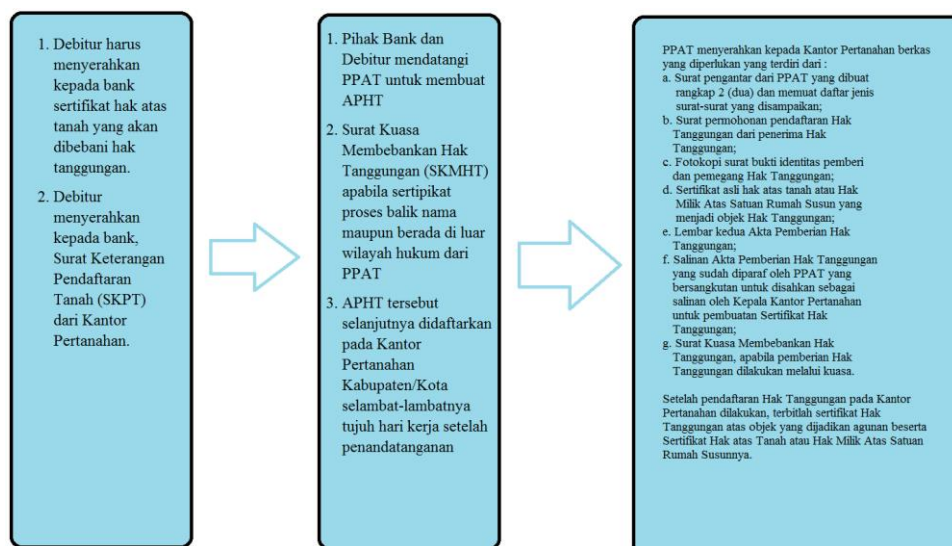
Apabila suatu akta tidak memenuhi salah satu unsur, walaupun akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan notaris, tetap tidak memiliki sifat otentik. Sebagai contoh, seorang notaris dengan tempat kedudukan di Aceh menerima pembuatan akta di Medan. Hal ini menyimpang dari kewenangan notaris mengenai tempat 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 (Hamidah, 2021).

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.

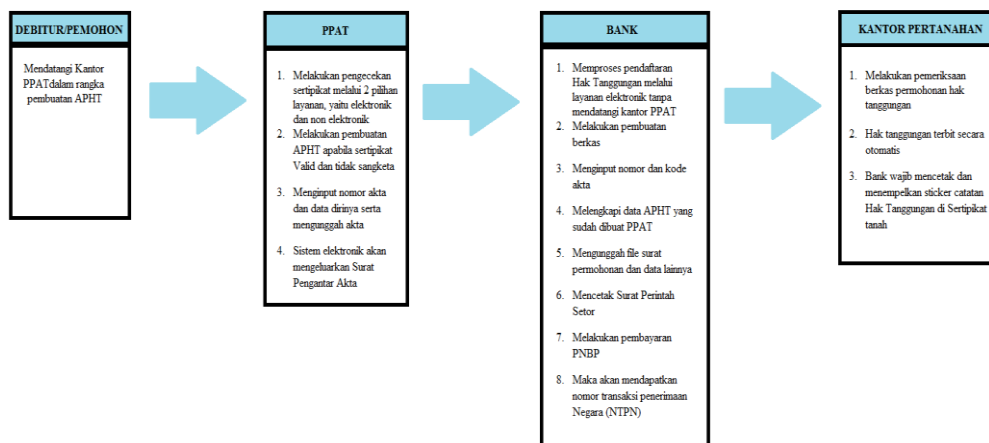
Tahapan dan Proses Pendaftaran Akta Konsen Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertipikat Hak Tanggungan yang Hilang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan

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 (Rudi, 2015). Tahapan pertama dalam proses pendaftaran hak tanggungan yaitu adanya perjanjian kredit, kemudian pendaftaran 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.

Proses pendaftaran hak tanggungan dapat dilihat pada gambar berikut ini:



Gambar 1. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Non Elektronik



Gambar 1. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

Proses dan Tahapan Roya Hak Tanggungan. 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.

Tabel 1. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

SYARAT	PROSES	WAKTU	BIAYA
Surat permohonan atau Lampiran 13 (bisa didapat lewat kantor pertanahan); Surat sertifikat tanah asli; Sertifikat hak tanggungan asli; 1 lembar foto kopi KTP; Surat permohonan roya dari bank atau kreditur yang diberikan oleh saat pelunasan cicilan; dan Surat perubahan nama bila ada pergantian nama institusi kreditur.	Pemohon mendatangi Kantor Pertanahan dan membeli map pengurusan surat roya berwarna oranye terlebih dahulu. Map ini dapat ditemukan di koperasi pegawai berisikan: lembar sampul warkah/roya berwarna kuning lembar surat permohonan Lampiran 13 Selanjutnya, Pemohon mengisi sampul warkah sesuai dengan KTP dan data yang tersedia di sertifikat. Selanjutnya mengisi Lampiran 13 sesuai data dan kemudian lingkari pilihan No. 10 yang berisikan "Roya atas Hak Tanggungan". Bila semuanya telah selesai diisi, Pemohon memasukkan seluruh dokumen yang diminta dimasukkan sesuai persyaratan yang tercetak di map permohonan roya. Pemohon menyerahkan dokumen roya yang sudah disiapkan ke loket pelayanan pendaftaran roya. Selanjutnya, petugas akan memanggil dan meminta Pemohon untuk : Mengisi formulir sampul warkah atau balik nama (berwarna hijau) untuk diisi. Sementara cara pengisian sama seperti pengisian sampul warkah atau roya. Petugas memberikan satu dokumen perubahan nama institusi kreditur (bila ada) untuk difotokopi	7 (tujuh) Hari Kerja	Rp. 60.000,00

oleh pemohon dan selanjutnya akan dimasukkan dalam map permohonan roya.

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.

Selanjutnya, petugas akan memanggil lagi untuk menerima surat perintah setor dan meminta penyelesaian pembayaran di kasir.

Jika sudah dinyatakan lunas, kasir memberikan bukti setor atau kuitansi dua lembar, satu lembar warna merah, dan satu lembar warna putih.

Kemudian pemohon menyerahkan surat perintah setor dan bukti setor atau warna putih dan merah kepada petugas di loket roya.

Selanjutnya petugas loket roya akan memanggil lagi dan memberikan:

Surat perintah setor warna putih

Bukti setor atau kuitansi warna putih

Tanda terima penyerahan dokumen warna putih

Proses Pendaftaran Akta Konsen Roya Hak Tanggunga. 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 (Hasi, 2021).

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

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. Pasal 122 (1) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan 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,".

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.

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 (Kansil, 1989).

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 materil 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.

Pada 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.

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 (KUHP), yaitu alat bukti tertulis (syrat), keterangan saksi, persangkalan, pengakuan dan alat bukti sampah.

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 masyarakat dalam melakukan perbuatan dengan menggunakan elektronik.

SIMPULAN

Akta izin roya/konsen roya tidak dibuat oleh Kantor Pertanahan, bank maupun PPAT meskipun jika diamati lebih mengarah ke persoalan 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. 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 tanggunannya hilang, dan pengantar roya dari bank atau kreditor pemegang hak tanggungan. 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.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Wahid, Mariyadi, dan Sunardi, (2017), Penegakan Kode Etik Profesi Notaris, Nirmana Media, Jakarta
- Ambat, A., Sahari, A., & Perdana, S. (2020). Penanggulangan Bentrok Massa Akibat Konflik Pertanahan Oleh Satuan Brimob Polda Sumatera Utara. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 3(1), 70-77. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v3i1.195>
- Hindaru, S.E., dan Purnawan, A., (2017), Akta Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Karena Hapusnya Hutang Dalam Perspektif Kepastian Hukum,”
- Indrajaya, R., (2015), Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan, Visimedia, Jakarta
- Kansil, C.S.T. (1997) Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta
- Kie, T.T., (2007), Studi Notariat: Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris, Buku I, chti Baru Van Hoeve, Jakarta
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Lumban Tobing, A., Limbong, D., & Isnaini, I. (2021). Peran BPN dalam Penyertifikatan Hak Milik Atas Tanah Adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(2), 1186-1198. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v4i2.876>
- Peraturan Kepala BPN nomor 01 Tahun 2006 Tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Elektronik.
- 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 Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Saragih, R., & Niken, H. (2022). Implementasi Permen ATR/BPN RI No. 6 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(4), 2063-2073. doi:<https://doi.org/10.34007/jehss.v4i4.1003>
- Sulhan, (2018), Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum), Cetakan Pertama, Mitra Wacana Media, Jakarta
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.
- Wirawan, V. (2019). Kajian Tertib Administrasi Pertanahan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten Setelah Berlakunya Perdais Yogyakarta, *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 6 (2) 2019: 161 – 171

