

KEDUDUKAN HUKUM AKTA PERNYATAAN DAN KUASA UNTUK ROYA (KONSEN ROYA) DALAM PROSES LELANG

by Djoni S Gozali

Submission date: 27-May-2023 12:08PM (UTC+0700)

Submission ID: 2102945816

File name: document_4.pdf (418.12K)

Word count: 6946

Character count: 41966

1 **KEDUDUKAN HUKUM AKTA PERNYATAAN DAN KUASA UNTUK ROYA (KONSEN ROYA) DALAM PROSES SELANG**

David Setiawan¹, Djoni S.Gozali², Mispansyah³

*Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Brigjend H. Hasan Basri Komplek Banjarmasin 70123, Indonesia
Fax: +62-4321658 Email : dvd_automobile99@yahoo.com*

*Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Brigjend H. Hasan Basri Komplek Banjarmasin 70123, Indonesia
Fax: +62-4321658 Email : djoni.sh.mih@gmail.com*

*Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Brigjend H. Hasan Basri Komplek Banjarmasin 70123, Indonesia
Fax: +62-4321658 Email : ipan.shmh@gmail.com*

Submitted : 24/09/2018 Reviewed 28/09/2018 Accepted:30/09/2018

Abstract: *The aims of this research are to analyze the Deed on Statement and Power of Deregistration which is made by the notary in auction process, the same as Certificate of Mortgage Right, and to analyze the legal protection to the creditor in implementation of execution of the debtor's property as a guarantee who is in default in the event that the Certificate of Mortgage Right is missing. This is normative legal research applying conceptual and statute approaches. The results of the research are firstly, the Deed on Statement and Power of Deregistration which is made by the notary cannot be used in auction process as a substitute to Certificate of Mortgage Right in conducting execution to the guarantee object through the auction. However, the Deed on Statement and Power of Deregistration can be utilized after the auction or after the winner of the auction has been known. It is used as a substitute to Certificate of Mortgage Right, an administrative requirement in removing the mortgage right upon land right registered at National Land Agency. Secondly, legal protection to the creditor in the implementation of execution of the debtor's property as a guarantee who is in default in the event that the Certificate of Mortgage Right is missing is by conducting execution through underhand sale by complying the requirements stipulated in Article 20 paragraph (2) and (3) of Mortgage Right Act. The creditor cannot perform the execution of the object of mortgage right through parate execution and district court (writ of execution), instead by suing the National Land Agency and the bank to the district court for*

their negligence.

Keywords: *Deed; Deregistration Consent; Certificate of Mortgage Right; Execution; Auction*

Abstrak: Tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis akta pernyataan dan kuasa untuk roya yang dibuat dihadapan notaris dalam penggunaan proses lelang, sama seperti Sertifikat Hak Tanggungan dan menganalisis perlindungan hukum terhadap kreditur dalam melaksanakan eksekusi jaminan milik debitur yang melakukan wanprestasi bilamana Sertifikat Hak Tanggungannya hilang. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, dengan menggunakan pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan. Hasil Penelitian : Pertama Akta Pernyataan dan Kuasa Untuk Roya yang dibuat dihadapan notaris tidak dapat digunakan dalam proses lelang, sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan dalam melakukan eksekusi obyek Jaminan melalui lelang, namun Akta Pernyataan dan Kuasa Untuk Roya dapat digunakan setelah lelang. Penggunaan Akta Pernyataan dan Kuasa untuk Roya ini sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan, syarat administrasi dalam penghapusan Hak Tanggungan atas Hak Atas Tanah pada Badan Pertanahan Nasional. Kedua, Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam melaksanakan eksekusi jaminan milik debitur yang wanprestasi yang Sertifikat Hak Tanggungannya adalah dengan melaksanakan eksekusi melalui penjualan secara bawah tangan dengan memenuhi syarat yang di atur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan. Kreditur tidak dapat melaksanakan eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui Parate Eksekusi maupun melalui Pengadilan Negeri (Fiat Eksekusi). Perlindungan hukum yang dapat ditempuh oleh pihak kreditur, selain melaksanakan penjualan secara bawah tangan juga dapat berupa mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri dengan tergugat pihak Badan Pertanahan Nasional selaku pihak yang lalai menghilangkan sertifikat hak tanggungan; pihak debitur yang wanprestasi selaku sebagai turut tergugat.

Kata Kunci: *Akta; Konsen Roya; Sertifikat Hak Tanggungan; Eksekusi; Lelang*

PENDAHULUAN

Dalam memberikan suatu kredit untuk kepentingan pembiayaan, bank selalu diwajibkan untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking Principles*) dalam menyalurkan kredit-kreditnya. Penerapan prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking Principles*) dalam seluruh kegiatan perbankan merupakan salah satu cara untuk menciptakan

perbankan yang sehat, yang pada gilirannya akan berdampak positif terhadap perekonomian secara makro. Selain itu, implementasi *Prudential Banking Principles* harus diterapkan secara menyeluruh, sehingga tidak hanya menyangku masalah pemberian kredit, tetapi diimulai saat bank tersebut didirikan, penentuan manajemen yang memenuhi uji kecukupan dan kelayakan (*fit and proper test*) Tidak

Bersifat Seremonial¹

Dengan menerapkan prinsip kehati-hatian, bank tidak dapat memberikan fasilitas kredit secara mudah. Salah satu persyaratan untuk mendapatkan fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) melalui bank yaitu dengan menyerahkan suatu jaminan. Pengertian jaminan menurut Rachmadi Usman, yaitu :

“jaminan itu suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu berupa kebendaan tertentu yang diserahkan debitur kepada kreditur sebagai akibat dari suatu hubungan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain. Kebendaan tertentu diserahkan debitur kepada kreditur dimaksudkan sebagai tanggungan atas pinjaman atau fasilitas kredit yang diberikan kreditur kepada debitur sampai debitur melunasi pinjaman tersebut”.²

Setelah semua persyaratan dan ketentuan yang diminta oleh pihak bank terpenuhi, maka pihak bank memberikan suatu surat persetujuan pemberian kredit (*Offering Letter* atau SPPK) yang harus ditanda tangani oleh calon debitur. Selain itu, calon debitur diwajibkan menandatangani akta perjanjian kredit yang di buat di hadapan seorang notaris dan akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang di buat di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Akta pemberian hak tanggungan terse-

¹ Templatoid.2015. Pengertian Prinsip Kehati-hatian Dalam Pemberian Kredit Dalam Perbankan dan Pengaturannya di Indonesia. Artikel dalam Perbankan, Pengertian Prinsip Kehati-hatian Dalam Pemberian Kredit Dalam Perbankan dan Pengaturannya di Indonesia. <http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-prinsip-kehati-hatian-dalam.html>. Diakses pada tanggal 14 Januari 2017.

² Rachmadi Usman . 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta : Sinar Grafika, hlm.69.

but wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat selambat lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan lengkap beserta warkah warkah lain yang diperlukan Kantor Pertanahan. Setelah pendaftaran akta pemberian hak tanggungan (APHT), maka kantor pertanahan menerbitkan suatu Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti telah tercatatnya dan adanya Hak Tanggungan. Di dalam Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah irah dengan kata kata, “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.” Sertifikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sehingga apabila debitur melakukan wanprestasi, maka pihak kreditur (bank) dapat melakukan penjualan/lelang.

Seorang Notaris yang sekaligus menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyerahkan kembali sertifikat hak atas tanah yang telah dibebani hak tanggungan beserta sertifikat hak tanggungan dan salinan akta perjanjian kredit kepada pihak kreditur yakni dalam hal ini adalah pihak bank. Pihak kreditur (bank) wajib menyimpan jaminan tersebut dengan aman, dan dapat memberikan fotocopy sertifikat hak atas tanah dan akta perjanjian kredit kepada debitur.

Dalam hal terjadinya kehilangan sertifikat hak tanggungan, maka pihak kreditur (bank) dapat meminta bantuan kepada notaris untuk dibuatkan akta pernyataan dan kuasa untuk roya (konsen roya). Dalam UU Hak Tanggungan dan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UU Jabatan Notaris) sendiri akta pernyataan dan

kuasa untuk roya (konsen roya) tidak disebut-kan secara kongkrit dan spesifik.

Keadaan kehilangan sertifikat hak tanggungan diatur dalam Pasal 22 ayat (3) UU Hak Tanggungan, apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yaitu sertifikat hak tanggungan karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada kantor pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan. Akta konsen roya merupakan salah satu akta autentik yang dibuat oleh notaris atas permintaan kreditur atau pemegang hak tanggungan sebagai pihak yang memuat pernyataan pihak kreditur bahwa sertifikat hak tanggungan debitur yang berada dalam kekuasaannya telah hilang, rusak, tercecer atau sebab lainnya, sedangkan utang debitur telah lunas³ Tujuan akta konsen roya yaitu untuk meroya atau mencoret atau menghapus hak tanggungan apabila sertifikat hak tanggungan hilang.

Dalam hal terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, maka pihak kreditur dapat melakukan tindakan berupa pemberian surat peringatan pertama sampai dengan surat peringatan ketiga. Namun, apabila sampai dengan surat peringatan ketiga (SP3) pihak debitur tetap melakukan wanprestasi, maka pihak kreditur dapat melakukan eksekusi jaminan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang menyatakan:

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
- Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau

3 Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari. 2016. *Kedudukan Akta Izin Royo Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*. Cetakan I. Jakarta : Visimedia, hlm.53.

- Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor kreditor lainnya.

Dalam ketentuan ketentuan diatas memunculkan kekaburan hukum mengenai eksekusi jaminan bilamana sertifikat Hak Tanggungan hilang sedangkan pihak debitur melakukan wanprestasi. Apabila dikaitkan dengan lelang, salah satu syarat untuk melakukan lelang yaitu menyerahkan beberapa dokumen. Dokumen tersebut salah satunya yaitu salinan atau fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan yang telah dilegalisir. Di sini terdapat suatu pertanyaan, apakah akta konsen roya tersebut dapat digunakan dalam lelang, sama seperti Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah irah dengan kata kata, "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" ?

RUMUSAN MASALAH

- Apakah akta pernyataan dan kuasa untuk roya (konsen roya) yang dibuat dihadapan notaris dapat digunakan dalam proses lelang, sama seperti Sertifikat Hak Tanggungan ?
- Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap kreditur dalam melaksanakan eksekusi jaminan milik debitur yang melakukan wanprestasi bilamana Sertifikat Hak Tanggungannya hilang?

METODE

Dalam rangka penulisan hukum ini, pen-

ulis menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu menurut Peter Mahmud Marzuki adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip prinsip hukum, maupun doktrin doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi⁴. Penelitian hukum normatif dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang sedang dihadapi.

Dalam penelitian tesis ini yang diteliti adalah kekaburan hukum pada Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan. Jadi tipe penelitian adalah *reform-oriented research*. *Reform-oriented research* adalah "research which intensively evaluates the adequacy of existing rules and which recommends changes to any rules found wanting."⁵

Penelitian dilakukan dengan menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Dalam penulisan ini metode penelitian yang digunakan bersifat deskripsi analisis. Bahan hukum yang digunakan berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan Bahan non hukum seperti wawancara/ dialog dengan pejabat yang paling punya kewenangan (Pejabat Lelang dan Notaris/PPAT). Bahan-bahan hukum yang telah dikelompokkan kemudian diolah dan dianalisis dengan langkah berpikir yang sistematis, dimana bahan hukum primer di analisis dengan langkah-langkah normatif dan dilanjutkan dengan pembahasan secara preskriptif analisis.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN Akta Pernyataan Dan Kuasa Untuk Royo

4 Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, hlm. 35

5 *Ibid*, hlm. 32.

(Konsen Royo) Yang Dibuat Dihadapan Notaris Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang Dalam Proses Lelang.

Perjanjian Kredit Merupakan Perjanjian Pokok yang Memuat Jumlah Utang dan sebagai dasar untuk dibuatnya Hak Tanggungan (Jaminan Kredit Pada Bank)

Hal yang harus dilaksanakan untuk mendapatkan pemberian kredit, yaitu adanya suatu persetujuan atau perjanjian antara kreditur atau Bank dengan debitur atau nasabah yang menerima kredit. Kesepakatan pinjam meminjam tersebut dituangkan kedalam suatu perjanjian yaitu perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan ataupun perjanjian kredit dibuat dengan akta otentik. Di dalam suatu perjanjian baik dibuat di bawah tangan ataupun dibuat dengan akta otentik, para pihak (debitur dan kreditur) mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing masing pihak.

Setiap kredit yang diberikan harus dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis baik itu dibawah tangan maupun akta autentik, sekurang kurangnya harus memenuhi Yaitu⁶

- Memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum yang dapat melindungi kepentingan bank;
- Memuat jumlah, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit serta persyaratan persyaratan kredit lainnya sebagaimana ditetapkan

6 Rachmadi Usman. 2001. *Aspek Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, hlm. 267.

dalam keputusan persetujuan kredit dimaksud.

Untuk mengetahui kemampuan dan kemauan nasabah dalam mengembalikan pinjaman kredit dengan tepat waktu, di dalam permohonan kredit, bank harus mengkaji permohonan kredit dengan berpedoman prinsip 5 C, sebagai berikut 7:

1. Character (Kepribadian)
2. Capacity (Kemampuan)
3. Capital (Modal)
4. Collateral (Agunan)
5. Condition of Economy (Kondisi Ekonomi)

Proses Pembebanan Hak Tanggungan hingga Terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan, serta Isi dari Sertifikat Hak Tanggungan sebagai Jaminan Pelunasan Hutang

Di dalam APHT menurut Pasal 11 ayat (1) UU Hak Tanggungan memuat hal-hal yang sifatnya wajib dicantumkan sedangkan Pasal 11 ayat (2) UU Hak Tanggungan memuat hal-hal berupa janji janji yang sifatnya fakultatif, yang artinya janji janji tersebut boleh dikurangi ataupun ditambah asal tidak bertentangan dengan ketentuan yang terdapat dalam UU Hak Tanggungan. Untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, baik itu mengenai subjek, objek maupun utang yang dijamin, maka menurut ketentuan dalam Pasal 11 ayat (1) UU Hak Tanggungan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib di-

7 Adrian Sutedi. 2012. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta : Sinar Grafika., hlm.13-14.

cantumkan.⁸

Ketentuan mengenai isi APHT tersebut sifatnya wajib bagi sahnya pemberian Hak Tanggungan, apabila isi APHT tidak dicantumkan secara lengkap maka APHTnya menjadi batal demi hukum⁹. Jadi dalam membuat suatu APHT harus dan wajib mencantumkan semua hal-hal yang diatur dalam Pasal 11 ayat (1) UU Hak Tanggungan, dan tidak dapat hanya mencantumkan sebagian hal saja, karena untuk memberikan asas spesialisitas kepada Hak Tanggungan baik subjek, objek dan utang. Sehingga tidak merugikan para pihak baik kreditur/bank, debitur, maupun pemberi Hak Tanggungan/pemilik jaminan.

Janji janji yang tercantum dalam Pasal 11 ayat (2) UU Hak Tanggungan tersebut merupakan tindakan preventif pihak kreditur/bank untuk semaksimal mungkin agar objek jaminan tetap mempunyai nilai yang tinggi, khususnya pada waktu eksekusi. Karenanya, “sedapat mungkin semua kemungkinan mundurnya nilai objek jaminan, sebagai akibat dari ulahnya pemberi jaminan atau karena suatu malapetaka,

diantisipasi.”¹⁰Walaupun secara teoritis para pihak bisa lalai (lupa) un-

8 Sutan Remy Sjahdeini. 1999. *Hak Tanggungan Asas Asas Keintuan Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang undang Hak Tanggungan*. Bandung : Alumni, hlm.143.

9 Boedi Harsono. 1997. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. Jakarta : Djambatan, hlm 438.

10 J.Satrio. 1997. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*. Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm. 290.

tuk memperpanjangnya, namun karena dalam praktiknya janji janji itu sudah tercetak dalam blanko, yang wajib digunakan PPAT, maka janji janji itu praktis tidak pernah ketinggalan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.¹¹

Blanko yang sekarang digunakan PPAT dalam membuat APHT adalah berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (PERKABAN) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kewajiban pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT ke Kantor Badan Pertanahan Nasional adalah untuk memenuhi asas publisitas. Hal ini diatur dan diterangkan dalam penjelasan Pasal 13 ayat (1) UU Hak Tanggungan, yaitu salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Akta Pemberian Hak Tanggungan yang tidak didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan, walaupun telah sempurna dalam pengikatan dan penandatanganan (oleh para pihak, Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan saksi saksi) maka Hak Tanggungan tidak dan belum lahir, “yang baru lahir yaitu janji untuk memberikan Hak Tanggungan.”¹²

11 *Ibid*

12 Rachmadi Usman. *Op.cit*, hlm.453.

Tanah. Hal tersebut sebagaimana diatur dan ditegaskan mengenai bentuk sertifikat Hak Tanggungan dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat. Pada sampul sertifikat hak tanggungan terdapat titel eksekutorial berupa irah irah dengan kata kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Pengaturan irah irah pada sertifikat hak tanggungan diatur dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan. Jadi suatu Sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional mempunyai kekuatan hukum yang disamakan dengan suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, untuk melakukan eksekusi atas obyek jaminan hak tanggungan bila mana debitur melakukan wanprestasi.

Prosedur Pembuatan, Isi dan Kedudukan Akta Konsen Roya

dalam hal sertifikat hak tanggungan hilang maka dalam proses pencoretan hak tanggungan hanya dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan. Hal ini sebagaimana di atur dalam Pasal 22 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan. Adapun yang menjadi syarat untuk proses roya Hak Tanggungan adalah:

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon

13 Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari, *Op.cit*, hlm.52.

2. Asli Sertifikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susus
3. Sertifikat Hak Tanggungan, jika tidak ada sertifikat hak tanggungan maka dibuatkan penggantinya, yaitu Akta Konsen Roya atau Akta Izin Roya Hak Tanggungan¹⁴
4. Permohonan
5. Surat pengantar permohonan roya dari bank (Surat Roya).

Syarat pada nomor 3 tersebut diketahui bahwa dalam praktik kebiasaan dikenal dengan istilah Akta Konsen Roya atau Akta Izin Hak Tanggungan¹⁵. Dalam ilmu hukum, kebiasaan tersebut dapat dikatakan menjadi salah satu sumber hukum formal¹⁶ 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 notaris.¹⁷

Dasar kewenangan notaris untuk membuat Akta Konsen Roya (Akta Pernyataan dan Kuasa Roya) adalah dengan adanya Laporan Kehilangan atau Surat Keterangan Tanda Laporan Kehilangan yang dikeluarkan oleh Kantor Kepolisian. "Kreditur atau Debitur harus membuat laporan ke Kantor Kepolisian bahwa sertifikat Hak Tanggungan hilang dengan membawa fotokopi Sertifikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun."¹⁸ Akta Konsen Roya

menurut Robensjah Sjachran, Notaris dan PPAT di Kota Banjarmasin adalah¹⁹

"akta otentik yang dibuat di hadapan notaris atas permintaan Bank (pihak Bank) dimana isinya memuat pernyataan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang hilang (berdasarkan Surat Keterangan Hilang dari Kantor Kepolisian) dan selanjutnya Bank memberikan kewenangan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk menghapus atau meroya Hak Tanggungan (dengan alasan hutang debitur telah lunas)."

Akta Konsen Roya menurut Linda Kenari, Notaris dan PPAT di Kota Banjarmasin adalah "Akta yang menjelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang mengikat Sertifikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan dilepaskan dari suatu ikatan Hak Tanggungan."²⁰ Sedangkan Menurut Gianto, SH, Notaris dan PPAT di Kota Banjarmasin,²¹

"Akta Konsen Roya identik dengan Akta Pernyataan dan Kuasa untuk Roya yang berisi tentang suatu pernyataan dari pihak kreditur/bank yang memuat keterangan bahwa debitur telah berutang kepada kreditur dengan menggunakan jaminan berupa Hak Tanggungan dengan disebutkan atau dipaparkan objeknya berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan, bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang dibebankan pada suatu Hak Atas Tanah tersebut hilang

yang dibuktikan dengan surat keterangan hilang dari Kantor Kepolisian Setempat, sedangkan utang debitur telah dibayar lunas dan pihak kreditur menyetujui dan memberikan kuasa untuk melaksanakan penghapusan Hak Tanggungan (Roya)"

Jadi Isi dari Akta Konsen Roya (Pernyataan dan Kuasa Roya) yang dibuat dihadapan notaris adalah pernyataan pernyataan atau keterangan keterangan dari kreditur atau bank bahwa debitur telah benar berutang kepada kreditur (disebutkan nomor dan tanggal akta perjanjian kredit) Jadi Isi dari Akta Konsen Roya (Pernyataan dan Kuasa Roya) yang dibuat dihadapan notaris adalah pernyataan pernyataan atau keterangan keterangan dari kreditur atau bank bahwa debitur telah benar berutang kepada kreditur (disebutkan nomor dan tanggal akta perjanjian kredit) dengan menggunakan Hak Tanggungan, dan dipaparkan objek jaminannya berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (disebutkan nomor dan tanggal Akta Pemberian Hak Tanggungan; disebutkan juga nomor dan tanggal Sertifikat Hak Tanggungan); juga memaparkan Sertifikat Hak Tanggungan yang dibebankan pada objek jaminan tersebut hilang, yang dilandaskan pada Surat Keterangan tanda laporan kehilangan dari Kantor Kepolisian, sedangkan semua utang debitur (segala bunga, biaya, denda denda dan ongkos ongkos) telah dibayar lunas, dan pihak kreditur menyetujui dan memberikan kuasa untuk melaksanakan pencoretan atau penghapusan hak tanggungan pada suatu obyek jaminan hak atas tanah.

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. "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."²² Pengaturan adanya penerbitan sertifikat hak atas tanah pengganti diatur dalam Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sedangkan untuk penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan pengganti masih belum ada pengaturannya.

Dengan hilangnya Sertifikat Hak Tanggungan sebagai salah syarat kelengkapan dokumen untuk proses lelang, maka tidak dapat dilakukan lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) menjalankan amanat Pasal 6 juncto Pasal 14 UU Hak Tanggungan yaitu melakukan lelang berdasarkan titel eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan²³.

Akta Pernyataan dan Kuasa Roya (Konsen Roya) yang dibuat dihadapan notaris tidak dapat digunakan dalam proses lelang, sebagai pengganti sertifikat Hak Tanggungan dalam melakukan eksekusi obyek jaminan melalui lelang. Namun Akta Pernyataan dan Kuasa Roya (Konsen Roya) dapat digunakan setelah lelang atau setelah terdapatnya pemenang lelang. Akta Pernyataan dan Kuasa Roya (Konsen Roya) yang dibuat dihadapan notaris sebagai pengganti sertifikat Hak Tanggungan untuk memenuhi syarat administratif dalam penghapusan atau pencoretan (roya) hak tanggungan pada hak atas tanah pada

14 *Ibid.*

15 *Ibid.*, hlm.53.

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

17 Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari. *Op.cit.*, hlm.57-58.

18 *Ibid.*, hlm. 53.

19 Wawancara dengan Robensjah Sjachran, Notaris dan PPAT di Kota Banjarmasin. tanggal 14 November 2017

20 Wawancara dengan Linda Kenari, Notaris dan PPAT di Kota Banjarmasin. tanggal 13 September 2017.

21 Wawancara dengan Gianto, Notaris dan PPAT di Kota Banjarmasin. tanggal 18 September 2017.

22 Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari. *Op.cit.*, hlm.55.

23 Wawancara dengan Nanang Ansari, Pejabat Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Banjarmasin. tanggal 14 September 2017.

Kantor Badan Pertanahan Nasional.

3
Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Melaksanakan Eksekusi Jaminan Milik Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Bilamana Sertifikat Hak Tanggungannya Hilang.

Wanprestasi Yang Dilakukan Debitur Sebagai Dasar Salah Satu Syarat untuk Pengajuan Lelang

Nasabah atau debitur yang telah mendapatkan fasilitas kredit dari kreditur atau bank baik berupa kredit pemilikan rumah ataupun kredit modal kerja, maka debitur memiliki kewajiban untuk mengembalikan utangnya beserta bunga yang diperjanjikan dengan lancar sesuai perjanjian kredit yang telah ditandatangani. Namun tidak semua nasabah atau debitur tersebut dapat mengembalikan utangnya beserta dengan bunga yang diperjanjikan dengan lancar. Akibatnya nasabah atau debitur tidak dapat membayar lunas utang beserta bunga yang telah diperjanjikan, maka akan terlihat perjalanan pembayaran kredit menjadi kurang lancar bahkan menjadi terhenti atau macet. Keadaan tersebut menurut hukum perdata disebut dengan wanprestasi atau ingkar janji. Apabila macam macam wanprestasi dihubungkan dengan kredit macet, maka ada 3 (tiga) macam perbuatan yang tergolong wanprestasi, yaitu :²⁴

1. Nasabah sama sekali tidak dapat membayar angsuran kredit beserta bunganya
2. Nasabah membayar sebagian ang-

suran kredit beserta bunganya. Pembayaran angsuran kredit tidak dipersoalkan apakah nasabah telah membayar sebagian besar atau sebagian kecil angsuran, tetap tergolong kreditnya sebagai kredit macet.

3. Nasabah membayar lunas kredit beserta bunganya setelah jangka waktu yang diperjanjikan berakhir. Nasabah terlambat membayar lunas hutangnya, hal ini tidak termasuk nasabah membayar lunas setelah perpanjangan jangka waktu kredit yang telah disetujui bank atas permohonan nasabah, karena telah terjadi perubahan perjanjian yang disepakati bersama.

Sebelum pihak kreditur melakukan penyitaan jaminan milik debitur, dalam hal adanya tunggakan pada pembayaran angsuran maka secara hukum pihak kreditur atau bank memiliki hak untuk memberikan surat peringatan atau somasi kepada debitur atau nasabah yang lalai dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 852/K/Sip/1972 Somasi atau surat peringatan dilakukan sampai 3 (tiga) kali terhitung sejak saat jatuh tempo atau saat dimana si pihak yang menerima seharusnya telah melakukan pemenuhan kewajiban berdasarkan perjanjian atau menurut undang undang. Somasi atau surat peringatan diatur dalam Pasal 1243 dan Pasal 1238 KUH Perdata. Apabila somasi atau surat peringatan yang pertama sampai dengan ketiga telah diterima oleh pihak debitur, namun tetap tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang diperjanjikan dan juga tidak ada itikad baik sama

24 Gatot Supramono. 2009. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*. Jakarta: Rineka Cipta., hlm.268-269

sekali untuk memenuhi prestasi. Maka jalan keluar yang dapat ditempuh oleh pihak kreditur atau pihak bank adalah dengan melaksanakan eksekusi terhadap jaminan milik debitur yang telah diikat dengan hak tanggungan sebagaimana dengan tercantum dalam perjanjian kredit.

Perlindungan Hukum Kreditur Dengan Melaksanakan Eksekusi Di bawah Tangan Dan Parate Eksekusi

Selain melakukan eksekusi dengan melalui pelelangan umum, para pihak (kreditur dan debitur) juga diberikan perlindungan oleh UU Hak Tanggungan dengan melaksanakan eksekusi jaminan secara bawah tangan. Hal ini diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan yang menyatakan, atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Syarat syarat yang harus dipenuhi untuk melaksanakan eksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan di bawah tangan, yaitu ²⁵:

1. Adanya kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan;
2. Dilaksanakan dalam rangka memperoleh harga tertinggi dan demi menguntungkan semua pihak;
3. Memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan.

25 Rachmadi Usman. *Op.cit.*, hlm.495.

Ketentuan untuk melaksanakan eksekusi dibawah tangan menurut Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan yaitu :Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/ atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit dikitnya dalam 2(dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Setelah adanya kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan (debitur) dan pemegang Hak Tanggungan (kreditur) dan memenuhi syarat yang terdapat dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan, maka debitur diberikan kesempatan dan diberikan peluang untuk menawarkan dan mencari pembeli sendiri sebelum obyek jaminan Hak Tanggungan dijual melalui lelang. Sehingga debitur mendapatkan harga yang sesuai dengan yang diharapkan atau paling tinggi dan mendapatkan sisa atau selisih dari pelunasan kredit miliknya.

Jadi pihak kreditur atau bank tidak dapat melaksanakan eksekusi atau penjualan obyek jaminan Hak Tanggungan secara bawah tangan guna pelunasan kredit debitur apabila debitur tidak menyetujuinya. Karena dalam melaksanakan eksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan harus memenuhi syarat yang terdapat pada Pasal 20 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan. Kesulitan yang sering dialami oleh pihak kreditur atau bank untuk dapat memperoleh persetu-

juan dari nasabah atau debitur adalah pada saat kredit yang diberikan sudah menjadi macet. Kesulitan untuk memperoleh persetujuan dari debitur atau nasabah tersebut dapat terjadi, “misalnya karena nasabah debitur yang tidak lagi beritikad baik tidak bersedia ditemui oleh bank atau telah tidak diketahui lagi dimana

keberadaannya.”²⁶ Tindakan agar bank atau kreditur setelah kredit diberikan tidak mengalami kesulitan yang demikian, bank pada waktu kredit diberikan mensyaratkan agar di dalam perjanjian kredit diperjanjikan bahwa bank diberikan kewenangan untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan atau meminta kepada debitur untuk memberikan surat kuasa khusus yang memberikan kekuasaan kepada bank untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan.²⁷ Jadi eksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan melalui penjualan secara bawah tangan tidak ada mensyaratkan untuk menunjukkan atau memperlihatkan Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga walaupun Sertifikat Hak Tanggungan atas obyek jaminan hilang (akibat kelalaian oknum kantor pertanahan ataupun oknum perbankan) maka masih tetap dapat dilaksanakannya eksekusi obyek jaminan hak tanggungan melalui penjualan di bawah tangan tidak dapat dilaksanakan, apabila tidak memenuhi syarat yang di atur dalam Pasal 20

26 *Ibid*.hlm

27 Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit*,

ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan. Debitur atau nasabah yang tidak lagi beritikad baik tidak bersedia ditemui oleh bank atau telah tidak diketahui lagi dimana keberadaannya sehingga kesulitan untuk mendapatkan persetujuan debitur dalam melaksanakan eksekusi obyek jaminan, maka pihak kreditur dapat menggunakan fasilitas parate eksekusi yang diatur dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Dalam melaksanakan eksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, pihak kreditur atau pemegang Hak Tanggungan diberikan kemudahan yaitu berupa hak atas kekuasaannya sendiri untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan bila debitur melakukan wanprestasi atau cidera janji. Hak yang diberikan kepada kreditur atau pemegang Hak Tanggungan untuk menjual obyek jaminan Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri menurut Pasal 6 UU Hak Tanggungan adalah kreditur atau pemegang Hak Tanggungan pertama. Melalui Pasal 6 UU Hak Tanggungan, menurut J.Satrio dalam buku Janji Janji (Bedingeng) dalam Akta Hipotek dan Hak Tanggungan sebagaimana dikutip oleh Rachmadi Usman yaitu pembuat undang undang bermaksud untuk memberikan suatu kedudukan yang kuat kepada pemegang Hak Tanggungan, dengan memberikan suatu hak yang sangat ampuh yang disebut parate eksekusi. Karena yang diberikan itu berupa hak, maka dalam hukum berlaku prinsip terserah kepada pemilik hak akan menggunakannya atau tidak. Tidak ada larangan

untuk tidak memanfaatkan hak yang diberikan kepada orang atau pihak tertentu.²⁸

Keberadaan hak parate eksekusi pada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama sebagai upaya pemenuhan piutang kreditur telah dikuatkan oleh Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia melalui Putusan Nomor 70/PUU-VIII/2011 tanggal 05 Desember 2011. Putusan Mahkamah Konstitusi tersebut menyatakan, apabila debitur wanprestasi, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui Pelelangan Umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang tersebut tanpa meminta fiat pengadilan.

Dokumen-dokumen persyaratan lelang obyek jaminan Hak Tanggungan, eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan oleh KPKNL (contoh persyaratan yang diminta oleh KPKNL Banjarmasin), yaitu

1. Surat Permohonan Lelang;
2. Surat Penetapan Nilai Limit
3. Daftar Barang Yang Akan diLelang;
4. Surat Penunjukkan Pejabat Penjual;
5. Surat Tentang Informasi Rekening Untuk Penyetoran Hasil Bersih Lelang;
6. Daftar Perincian Hutang;
7. Surat-Surat Pernyataan, berupa :
 - a. Surat Pernyataan Debitur telah cidera janji (wanprestasi);
 - b. Surat Pernyataan tidak ada gugatan perdata dari pihak ketiga selain debitur, suami/isteri debi-

28 Rachmadi Usman. *Op.cit*, hlm.491.

tur terkait kepemilikan atas objek yang dilelang;

- c. Surat Pernyataan nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian dari penilaian dengan menyebutkan nama penilai, nomor dan tanggal laporan penilaian (Apabila nilai limit kurang dari sampai dengan Rp.1.000.000.000,-)

- 8.Perjanjian Kredit dan Addendumnya (Apabila ada);
- 9.Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
- 10.Dokumen Kepemilikan;
- 11.Surat Peringatan I, II, dan III;
- 12.Syarat tambahan lainnya/dokumen lainnya seperti Rincian atau outstanding terakhir;
- 13.Laporan Penilaian atau Penaksiran Dokumen yang dilengkapi setelah adanya penetapan :

1. Surat Pemberitahuan Lelang ke debitur;
2. Surat Keterangan Posisi Tanah (SKPT);
3. Bukti Pengumuman Lelang I (Sebaran) dan Bukti Pengumuman Lelang II (Koran)

File Foto Obyek Lelang dalam bentuk JPEG, JPG maksimal 2 MB yang dikirim ke lelangbjm@gmail.com (untuk Electronic Auction) Dokumen dokumen persyaratan dalam melakukan lelang adalah wajib dipenuhi, sehingga apabila salah satu dokumen tidak terpenuhi maka tidak dapat dilaksanakan lelang. Dengan hilangnya atau tercernya Sertifikat Hak Tanggungan (akibat dari kelalaian oknum pihak Kantor Badan

Pertanahan Nasional atau oknum pihak perbankan) sebagai salah satu syarat kelengkapan dokumen untuk proses lelang, maka tidak dapat dilakukan lelang berdasarkan parate eksekusi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Hal ini dikarenakan adanya penolakan dari pejabat Lelang dengan dasar tidak terpenuhinya atas kelengkapan persyaratan dokumen dalam lelang.

Perlindungan Hukum Kreditur Dengan Melaksanakan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Melalui Pengadilan (Fiat Eksekusi)

Eksekusi yang dapat dilakukan pihak kreditur atau bank terhadap obyek jaminan yang telah dibebankan Hak Tanggungan selain melalui penjualan di bawah tangan dan penjualan obyek jaminan Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dilakukan tanpa melalui pengadilan (parate eksekusi) adalah eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri. Sehingga eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri merupakan jalan keluar atau alternatif terakhir setelah upaya penjualan di bawah tangan maupun penjualan atas kekuasaan atas kekuasaan sendiri (parate eksekusi) mengalami kegagalan²⁹. Secara singkatnya, persyaratan dokumen yang diperlukan untuk lelang eksekusi melalui Pengadilan³⁰:

1. Salinan atau fotokopi Putusan dan/ atau Penetapan Pengadilan;
 2. Salinan atau fotokopi Penetapan Aanmaning atau teguran kepada tereksekusi dari Ketua Pengadilan;
 3. Salinan atau fotokopi Penetapan Sita oleh Ketua Pengadilan;
 4. Salinan atau fotokopi Berita Acara Sita;
 5. Salinan atau fotokopi Perincian Utang atau jumlah kewajiban tereksekusi yang harus dipenuhi, kecuali untuk eksekusi pembagian harta gono gini;
 6. Salinan atau fotokopi Pemberitahuan lelang kepada termohon eksekusi;
 7. Asli dan.atau fotokopi bukti kepemilikan atau hak apabila berdasarkan peraturan perundang undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan atau hak, atau apabila bukti kepemilikan atau hak tidak dikuasai, harus ada surat pernyataan atau surat keterangan dari Penjual bahwa barang barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan atau hak dengan menyebutkan alasannya.
- Dasar dalam melaksanakan eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri (Fiat Eksekusi) berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan adalah adanya suatu gugatan. Terhadap permohonan fiat eksekusi pihak Pengadilan Negeri cukup melakukan pemeriksaan terhadap syarat syarat formal yang telah ditentukan, salah satunya dokumen yang diperiksa adalah Sertifikat Hak Tanggungan. Selain itu, Penjual (Kreditur) memperlihatkan dokumen

²⁹ M. Khoidin. 2017. *Hukum Jaminan Hak Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan Cetakan Kedua*. Surabaya : Laksbang Yustitia Surabaya h.151

³⁰ Rachmadi Usman. 2016. *Hukum Lelang. Cetakan Pertama*. Jakarta : Sinar Grafika, hlm.125-126.

asli Obyek Hak Tanggungan kepada Pejabat Lelang Sebelum dilaksanakan lelang, hal ini didasarkan pada Pasal 21 Permenkeu Nomor 27/PMK.06/2016. Dengan demikian, dalam hal Sertifikat Hak Tanggungan hilang (akibat dari kelalaian oknum pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional atau oknum pihak perbankan) dan debitur melakukan wanprestasi maka kreditur tidak dapat melaksanakan eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri (Fiat Eksekusi) berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan. Perlindungan hukum yang dapat ditempuh oleh pihak kreditur dalam menuntut pemenuhan prestasi atas debitur macet (wanprestasi) yang Sertifikat Hak Tanggungannya hilang (akibat dari kelalaian oknum pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional) adalah dengan mengajukan gugatan dengan tergugat pihak Badan Pertanahan Nasional selaku pihak yang lalai sehingga mengakibatkan tercecernya sertifikat hak tanggungan; pihak debitur yang wanprestasi selaku sebagai turut tergugat. Pendaftaran pengajuan gugatan perdata tersebut dapat diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan wilayah domisili hukum terbitnya sertifikat hak tanggungan.

Selain itu, merupakan resiko dari pihak kreditur atau bank (kelalaian oknum perbankan) yang menghilangkan Sertifikat Hak Tanggungan sehingga mengakibatkan kehilangan status hak yang diutamakan³¹ atau diutamakan (hak preferen). Perlindungan hukum yang dapat ditempuh oleh pihak kreditur dalam menuntut pemenuhan

prestasi atas debitur macet (wanprestasi) yaitu dengan mengajukan gugatan perdata atas dasar wanprestasi di pengadilan negeri.

Pengajuan sampai dengan putusan gugatan perdata di pengadilan negeri. memiliki kelemahan yaitu dalam hal waktu dan hal biaya. Dari segi waktu, untuk mendapatkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap diperlukan proses waktu yang cukup panjang. Hal ini dikarenakan adanya upaya-upaya hukum melawan putusan pengadilan seperti banding dan kasasi. Sedangkan dari segi biaya yang dikeluarkan, juga memerlukan biaya yang tidak sedikit hingga mencapai putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Hal ini berbanding terbalik dengan pemenuhan prestasi debitur (yang wanprestasi) dengan cara eksekusi Hak Tanggungan. Dalam penjelasan Umum angka 9 UU Hak Tanggungan dinyatakan, salah satu ciri Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti eksekusinya jika debitur cidera janji. Sehingga dengan adanya pelaksanaan eksekusi berdasarkan Hak Tanggungan maka dapat mempersingkat waktu dan menghemat biaya dalam pemenuhan prestasi (dalam rangka pelunasan kredit macet).

PENUTUP

1. **Akta Pernyataan dan Kuasa Untuk Roya** (Konsen Roya) yang dibuat dihadapan notaris tidak dapat digunakan dalam proses lelang, sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan dalam melakukan eksekusi obyek Jaminan melalui lelang. Namun Akta Pernyataan dan Kuasa Untuk Roya (Konsen Roya) dapat digunakan setelah

lelang atau setelah adanya pemenang lelang. Penggunaan Akta Pernyataan dan Kuasa untuk Roya (Konsen Roya) ini sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan, syarat administrasi dalam penghapusan Hak Tanggungan atas Hak Atas Tanah pada Badan Pertanahan Nasional.

2. **Perlindungan hukum terhadap kreditur** dalam melaksanakan eksekusi jaminan milik debitur yang melakukan wanprestasi bilamana Sertifikat Hak Tanggungannya hilang (akibat kelalaian oknum pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional atau oknum pihak perbankan) adalah dengan melaksanakan eksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan melalui penjualan secara bawah tangan dengan memenuhi syarat yang di atur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan. Kreditur tidak dapat melaksanakan eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui Parate Eksekusi maupun melalui Pengadilan Negeri (Fiat Eksekusi) berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan. Jadi perlindungan hukum yang dapat ditempuh oleh pihak kreditur, selain melaksanakan penjualan secara bawah tangan juga dapat berupa mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri dengan tergugat pihak Badan Pertanahan Nasional selaku pihak yang lalai sehingga mengakibatkan tercecernya sertifikat hak tanggungan; pihak debitur yang wanprestasi selaku sebagai turut tergugat. Alternatif lainnya adalah mengajukan gugatan perdata atas debitur macet (wanprestasi) dengan dasar wanprestasi di pengadilan negeri (resiko dari pihak kreditur atau bank (kelalaian oknum perbankan) yang menghilangkan Sertifikat Hak Tanggungan sehingga mengakibatkan kehilangan

status hak yang diutamakan atau didahulukan (hak preferen).

BIBLIOGRAFI

- Harsono, Boedi. 1997. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan
- Indrajaya, Rudi dan Ika Ikmassari. 2016. *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*. Cetakan I. Jakarta : Visimedia
- Kansil, C.S.T.. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta : Balai Pustaka
- Khoidin, M. 2017. *Hukum Jaminan Hak Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan Cetakan Kedua*. Surabaya : Laksbang Yustitia Surabaya
- Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana
- Satrio, J. 1997. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 1999. *Hak Tanggungan Asas Asas Ketentuan Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang undang Hak Tanggungan*. Bandung : Alumni
- Supramono, Gatot. 2009. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*. Jakarta : Rineka Cipta
- Sutedi, Adrian. 2012. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta : Sinar Grafika
- Templatoid, 2015, "Pengertian Prinsip Kehati-hatian Dalam Pemberian Kredit Dalam Perbankan dan Pengaturannya di Indonesia, [278](http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-prinsip-kehati-</p></div><div data-bbox=)

- hatian- dalam.html*. Diakses pada tanggal 14 Januari 2017.
- Usman, Rachmadi. 2001. *Aspek Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.
- _____.2008. *Hukum Jaminan Kependataan*. Jakarta : Sinar Grafika.
- _____.2016. *Hukum Lelang*. Jakarta : Sinar Grafika
- Peraturan Perundang-Undangan**
- Burgerlijk Wetboek (staatsblaad* Tahun 1847 No. 23)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1996 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632)

- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2014 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491)
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 270 Tahun 2016)
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (PERKABAN) Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional 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 (Lembaran Negara Rpublik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997)

KEDUDUKAN HUKUM AKTA PERNYATAAN DAN KUASA UNTUK ROYA (KONSEN ROYA) DALAM PROSES LELANG

ORIGINALITY REPORT

11 %	11 %	5 %	0 %
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	doaj.org Internet Source	4 %
2	jurnal.uii.ac.id Internet Source	3 %
3	garuda.kemdikbud.go.id Internet Source	2 %
4	repository.unisma.ac.id Internet Source	2 %

Exclude quotes On
Exclude bibliography On

Exclude matches < 2%

