

Akta Konsen Roya Sebagai Instrumen Administratif Penghapusan Hak Tanggungan: Analisis Kedudukan Hukum dan Kekuatan Pembuktian Akta Notaris

Annisa Firdiana Maharani^{1*}, Harmono², Deni Yusup Permana³

¹ Universitas Swadaya Gunung Jati, Cirebon, Jawa Barat, Indonesia

² Universitas Swadaya Gunung Jati, Cirebon, Jawa Barat, Indonesia

³ Universitas Swadaya Gunung Jati, Cirebon, Jawa Barat, Indonesia

*Corresponding author's e-mail: annisafirdianamaharani@gmail.com

Info Artikel

Diterima, 16/05/2026

Direvisi, 27/07/2026

Dipublikasi, 05/08/2026

Kata Kunci:

Akta Konsen Roya;
Hak Tanggungan;
Kekuatan
Pembuktian; Notaris;
Roya

Abstrak

Penghapusan Hak Tanggungan melalui roya merupakan konsekuensi hukum setelah utang yang dijamin telah dilunasi. Dalam praktik, proses roya sering menghadapi kendala akibat hilangnya Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) yang menjadi salah satu dokumen pendukung penghapusan Hak Tanggungan. Untuk mengatasi keadaan tersebut, berkembang penggunaan Akta Konsen Roya yang dibuat oleh Notaris sebagai alat bukti pelunasan utang dan persetujuan kreditur terhadap roya. Penelitian ini bertujuan menganalisis kedudukan hukum Akta Konsen Roya sebagai pengganti SHT yang hilang serta mengkaji kekuatan pembuktiannya dalam proses penghapusan Hak Tanggungan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Akta Konsen Roya berkedudukan sebagai akta autentik yang dibuat berdasarkan kewenangan Notaris, namun tidak menggantikan kedudukan yuridis SHT sebagai bukti pendaftaran Hak Tanggungan. Akta Konsen Roya hanya berfungsi sebagai instrumen pembuktian administratif yang melengkapi proses roya ketika SHT hilang. Selain itu, Akta Konsen Roya memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formal, dan materiil sehingga dapat digunakan untuk membuktikan pelunasan utang dan persetujuan kreditur terhadap penghapusan Hak Tanggungan. Meskipun demikian, penggunaannya tetap harus didukung oleh data pendaftaran tanah yang tersimpan pada Kantor Pertanahan guna menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan roya.

Abstract

The elimination of Mortgage Rights through roya is a legal consequence after the secured debt has been paid off. In practice, the roya process often faces obstacles due to the loss of the Mortgage Rights Certificate (SHT), which is one of the supporting documents for the elimination of Mortgage Rights. To overcome this situation, the use of the Notary's Consent Deed (Akta Konsen Roya) has developed as evidence of debt repayment and the creditor's approval of the roya. This study aims to analyze the legal status of the Deed of Consent Roya as a substitute for the lost SHT and examine its evidentiary strength in the Mortgage Rights elimination process. The research method used is normative juridical with a statutory and conceptual approach. The results of the study indicate that the Deed of Consent Roya is an authentic deed made based on the authority of a Notary, but does not replace the legal position of the SHT as evidence of Mortgage Rights registration. The Deed of Consent Roya only functions as an administrative evidentiary instrument that complements the roya process when the SHT is lost. Furthermore, the Deed of Consent to the Deed has external, formal, and material evidentiary force, allowing it to be used to prove debt repayment and the creditor's consent to the termination of the Mortgage. However, its use must still be supported by land registration data stored at the Land Office to ensure legal certainty in the implementation of the deed of consent to the deed.

Keywords:

Deed of Consent;
Mortgage; Power of
Proof; Notary; Roya

PENDAHULUAN

Tanah memiliki nilai yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat karena tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan sarana usaha, tetapi juga sebagai aset yang memiliki nilai ekonomi tinggi. Nilai ekonomi tersebut menjadikan tanah sering digunakan sebagai objek jaminan dalam berbagai perjanjian kredit, terutama dalam hubungan hukum antara debitur dan lembaga pembiayaan. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur, sistem hukum Indonesia mengenal lembaga Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.¹

Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan yang memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit yang dijamin dengan hak atas tanah. Sebagai hak jaminan yang bersifat *accessoir*, keberadaan hak tanggungan bergantung pada perjanjian pokok berupa utang-piutang sehingga akan hapus apabila utang yang dijamin telah dilunasi. Hapusnya hak tanggungan harus diikuti dengan proses pencoretan atau roya pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah sebagai bentuk tertib administrasi pertanahan dan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam praktiknya, pelaksanaan roya mensyaratkan adanya Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) yang diserahkan kepada Kantor Pertanahan sebagai bukti telah berakhirnya hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Namun demikian, tidak jarang ditemukan kondisi di mana Sertipikat Hak Tanggungan hilang, rusak, atau tidak dapat ditemukan sehingga menghambat pelaksanaan roya meskipun utang yang dijamin telah dilunasi. Kondisi tersebut menimbulkan kebutuhan hukum terhadap suatu instrumen yang dapat menggantikan fungsi administratif SHT dalam proses roya.²

Dalam perspektif hukum pertanahan, kepastian hukum atas hak dan data pertanahan merupakan tujuan utama penyelenggaraan pendaftaran tanah.³ Kepastian hukum hak atas tanah tidak hanya ditentukan oleh keberadaan sertifikat sebagai alat bukti hak, tetapi juga oleh tertib administrasi pertanahan yang mampu menjamin validitas data fisik dan data yuridis tanah. Hal tersebut menegaskan bahwa setiap tindakan administrasi pertanahan harus didukung oleh alat bukti yang sah guna memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi pemegang hak atas tanah.⁴ Temuan tersebut menjadi relevan dalam konteks hilangnya Sertipikat Hak Tanggungan karena permasalahan tersebut berpotensi menghambat terwujudnya kepastian hukum dalam proses penghapusan Hak Tanggungan. Praktik pertanahan sering ditemukan keadaan ketika dokumen atau alat bukti yang berkaitan dengan hak atas tanah tidak diketahui keberadaannya sehingga diperlukan mekanisme pembuktian alternatif yang tetap mampu menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak para pihak. Dengan demikian, kebutuhan akan instrumen pembuktian pengganti dalam praktik pertanahan sesungguhnya merupakan konsekuensi logis dari upaya menjaga kesinambungan pelayanan pertanahan dan perlindungan hukum masyarakat.

Dalam praktik pertanahan, kebutuhan tersebut kemudian melahirkan penggunaan Akta Konsen Roya yang dibuat oleh Notaris sebagai pengganti Sertipikat Hak Tanggungan yang hilang. Akta Konsen Roya diterima sebagai salah satu persyaratan roya apabila SHT tidak dapat ditemukan, yang didasarkan pada Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan

¹ Iryanto Irvan Jaya Rifka Alkhilyatul Ma'rifat, I Made Suraharta, "PELAKSANAAN LELANG TANAH JAMINAN YANG TERIKAT HAK TANGGUNGAN," *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 20, no. 3 (2024): 457–72.

² M. Misranto and O. Hamzah, "Kedudukan Akta Konsen Roya Sebagai Pengganti Sertipikat Hak Tanggungan Yang Hilang," *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 4, no. 1 (2020): 1–18, <https://doi.org/https://doi.org/10.33474/hukeno.v4i1.6450>.

³ Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah," *Sosek: Jurnal Sosial Dan Ekonomi* 2, no. 1 (2021): 31–40, <https://doi.org/https://doi.org/10.55357/sosek.v2i1.119>.

⁴ W. L. Rengganis et al., "Legal Review of Land Rights Related To The Complete Systematic Land Registration Program Based on Legal Certainty Values," *Hermeneutika: Jurnal Ilmu Hukum* 7, no. 2 (2023): 421–34.

Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.⁵ Praktik tersebut menunjukkan bahwa Akta Konsen Roya telah berkembang sebagai solusi administratif yang digunakan untuk mengatasi kekosongan pengaturan mengenai mekanisme roya ketika SHT hilang. Meskipun demikian, baik Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maupun Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris tidak mengatur secara eksplisit mengenai keberadaan dan kedudukan hukum Akta Konsen Roya sebagai instrumen pengganti SHT yang hilang.

Dari perspektif teori kepastian hukum, hukum harus mampu memberikan kejelasan, prediktabilitas, dan perlindungan terhadap setiap tindakan hukum yang dilakukan oleh masyarakat. Kepastian hukum menjadi penting dalam proses penghapusan Hak Tanggungan karena berkaitan langsung dengan status hukum suatu bidang tanah dan perlindungan hak para pihak yang terlibat. Selain itu, dari perspektif teori kewenangan, setiap tindakan pejabat umum harus memiliki dasar kewenangan yang jelas berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dalam konteks Akta Konsen Roya, persoalan yang muncul adalah apakah kewenangan Notaris untuk membuat akta tersebut dapat dibenarkan secara hukum meskipun tidak diatur secara eksplisit dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Persoalan kewenangan ini sejalan dengan perkembangan diskursus akademik mengenai kewenangan Notaris dalam pembuatan akta-akta pertanahan yang masih menimbulkan perbedaan penafsiran antara kewenangan Notaris dan PPAT.⁶

Kajian terdahulu menunjukkan bahwa Akta Konsen Roya pada dasarnya diposisikan sebagai instrumen administratif yang digunakan untuk mendukung pelaksanaan roya ketika Sertipikat Hak Tanggungan hilang. Akta Konsen Roya lahir karena kebutuhan praktik pertanahan agar proses roya tetap dapat dilaksanakan meskipun dokumen SHT tidak tersedia.⁷ Sementara itu, Misranto menyatakan bahwa Akta Konsen Roya tidak memiliki dasar pengaturan yang tegas dalam Undang-Undang Hak Tanggungan maupun Undang-Undang Jabatan Notaris, namun keberadaannya memperoleh legitimasi melalui kewenangan umum Notaris untuk membuat akta autentik berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUNJ.⁸ Akta Konsen Roya memiliki kedudukan sebagai akta autentik, namun tidak dapat disamakan dengan Sertipikat Hak Tanggungan karena tidak mempunyai kekuatan eksekutorial dan hanya berfungsi sebagai pengganti administratif dalam proses roya.⁹ Setiap akta pertanahan yang dibuat Notaris harus memenuhi aspek kewenangan, prosedur formal, dan substansi hukum agar tetap memiliki kualitas sebagai akta autentik yang sempurna.

Meskipun demikian, penelitian-penelitian terdahulu masih berfokus pada aspek administratif roya dan dasar kewenangan Notaris dalam pembuatan Akta Konsen Roya. Belum terdapat kajian yang secara komprehensif menganalisis hubungan antara kedudukan hukum Akta Konsen Roya, kekuatan pembuktiannya sebagai akta autentik, dan implikasi hukumnya apabila digunakan dalam sengketa perdata maupun sebagai dasar pembuktian dalam proses hukum lainnya. Sebagian besar penelitian hanya menyoroti penerimaan Akta Konsen Roya dalam praktik Kantor Pertanahan tanpa mengkaji lebih lanjut konsekuensi yuridis yang dapat timbul akibat belum adanya pengaturan normatif yang eksplisit. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan penelitian (*research gap*) antara praktik hukum yang berkembang di masyarakat dengan konstruksi norma hukum yang tersedia.

⁵ Ni Putu Erna Valentini and Pande Yogantara, "Pencoretan Hak Tanggungan Dengan Akta Konsen Roya," *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 6, no. 1 (2021): 16–28.

⁶ B. B. Betarqi and Y. Yunanto, "Penafsiran Hukum Mengenai Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Pertanahan," *Notarius* 17, no. 2 (2024): 683–94, <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/nts.v17i2.48669>.

⁷ Maghfiroh Aini, "Kekuatan Akta Consent Roya Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang Di Kabupaten Demak" (Tesis. Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2024).

⁸ Misranto and Hamzah, "Kedudukan Akta Konsen Roya Sebagai Pengganti Sertipikat Hak Tanggungan Yang Hilang."

⁹ Valentini and Yogantara, "Pencoretan Hak Tanggungan Dengan Akta Konsen Roya."

Berdasarkan kesenjangan tersebut, kebaruan (*novelty*) penelitian ini terletak pada analisis integratif mengenai kedudukan hukum Akta Konsen Roya sebagai pengganti Sertipikat Hak Tanggungan yang hilang dengan menghubungkan aspek kewenangan Notaris, teori kepastian hukum, serta kekuatan pembuktian akta autentik dalam sistem hukum pembuktian perdata. Penelitian ini tidak hanya mengkaji Akta Konsen Roya sebagai instrumen administratif dalam pelayanan pertanahan, tetapi juga menganalisis implikasi hukumnya terhadap perlindungan hak para pihak dan kepastian hukum dalam proses penghapusan Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian tersebut, permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah: (1) bagaimana kedudukan hukum Akta Konsen Roya yang dibuat oleh Notaris sebagai pengganti Sertipikat Hak Tanggungan yang hilang; dan (2) bagaimana kekuatan pembuktian Akta Konsen Roya yang dijadikan sebagai salah satu syarat penghapusan Hak Tanggungan. Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis kedudukan hukum Akta Konsen Roya sebagai pengganti Sertipikat Hak Tanggungan yang hilang serta mengkaji kekuatan pembuktiannya dalam proses penghapusan Hak Tanggungan guna mewujudkan kepastian hukum bagi para pihak.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif (doktrinal), yaitu penelitian terhadap hukum yang dikonsepkan dan dikembangkan atas dasar doktrin yang dianut sang pengonsep atau sang pengembangnya.¹⁰ Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari peraturan perundang-undangan yang relevan, antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, serta peraturan pelaksanaan di bidang pertanahan. Selain itu, bahan hukum juga meliputi hasil penelitian terdahulu, literatur hukum, buku teks, jurnal ilmiah, artikel hukum,¹¹ dan pendapat para pakar yang relevan dengan objek penelitian. Bahan hukum lain meliputi kamus hukum, ensiklopedia hukum, serta sumber ilmiah lain yang memberikan penjelasan tambahan terhadap istilah dan konsep yang digunakan.¹²

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini dikumpulkan dengan teknik studi kepustakaan dan studi dokumenter, baik melalui toko-toko buku, perpustakaan dan media internet, serta media dan tempat-tempat (lembaga) lainnya yang mengeluarkan serta menyimpan arsip (dokumen) yang berkenaan dengan objek penelitian.¹³ Bahan hukum yang telah diperoleh, kemudian dianalisis menggunakan metode analisis deskriptif, yakni dengan cara menafsirkan norma-norma hukum yang berlaku¹⁴ dan mengaitkannya dengan teori hukum serta asas-asas hukum. Analisis dilakukan secara deduktif, dimulai dari ketentuan umum dalam peraturan perundang-undangan, kemudian diturunkan ke dalam kasus-kasus konkret yang relevan dengan permasalahan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Akta Konsen Roya yang Dibuat oleh Notaris sebagai Pengganti Sertipikat Hak Tanggungan yang Hilang

Keberadaan Akta Konsen Roya tidak dapat dilepaskan dari kebutuhan untuk menyelesaikan persoalan yang muncul pada saat pelaksanaan royas, khususnya ketika Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) yang berada dalam penguasaan kreditur tidak lagi dapat

¹⁰ Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum Konsep Dan Metode* (Malang: Setara Press, 2013). hlm. 147

¹¹ Waluyadi and Leliya, *Cara Praktis Menulis Skripsi Dan Tesis Ilmu Hukum* (Yogyakarta: Deepublish, 2022).

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005). Opcit. hlm. 20

¹³ Wiwik Sri Widiarty, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum* (Yogyakarta: Publika Global Media, 2024). hlm. 128

¹⁴ Marzuki, *Penelitian Hukum*. Opcit. hlm. 109-111

ditemukan.¹⁵ Persoalan ini memiliki dimensi hukum yang cukup kompleks karena menyangkut hubungan antara berakhirnya Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan, kewenangan Notaris sebagai pejabat umum pembuat akta autentik, serta kewenangan Kantor Pertanahan dalam melakukan pencoretan Hak Tanggungan dari sistem pendaftaran tanah.

Hak Tanggungan pada dasarnya merupakan hak jaminan yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok berupa utang-piutang.¹⁶ Sifat *accessoir* tersebut menunjukkan bahwa keberadaan Hak Tanggungan sepenuhnya bergantung pada keberadaan utang yang dijaminnya. Selama utang masih ada, Hak Tanggungan tetap melekat pada objek jaminan. Sebaliknya, ketika utang telah lunas, Hak Tanggungan kehilangan dasar keberadaannya.

Prinsip tersebut ditegaskan dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Ketentuan ini memiliki arti yang sangat penting karena menunjukkan bahwa secara hukum penyebab hapusnya Hak Tanggungan bukanlah roya, melainkan pelunasan utang yang menjadi dasar lahirnya Hak Tanggungan tersebut.

Makna Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT sering kali tidak dipahami secara tepat. Dalam praktik masih ditemukan anggapan bahwa Hak Tanggungan dianggap tetap ada selama belum dilakukan roya.¹⁷ Pandangan demikian sesungguhnya kurang sejalan dengan konstruksi hukum yang dibangun oleh UUHT. Apabila dicermati secara sistematis, undang-undang telah membedakan secara jelas antara hapusnya Hak Tanggungan sebagai peristiwa hukum dan roya sebagai tindakan administratif. Hapusnya Hak Tanggungan terjadi karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang, sedangkan roya merupakan tindakan pencatatan yang dilakukan setelah alasan tersebut terpenuhi.¹⁸

Penegasan mengenai hal tersebut dapat ditemukan dalam Pasal 22 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan pada buku tanah Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Penggunaan frasa "setelah Hak Tanggungan hapus" menunjukkan bahwa roya bukan faktor yang menyebabkan berakhirnya Hak Tanggungan, melainkan konsekuensi administratif dari berakhirnya Hak Tanggungan.¹⁹

Dari sudut pandang teori hukum kebendaan, ketentuan tersebut mencerminkan bahwa sistem yang dianut oleh UUHT menempatkan pelunasan utang sebagai faktor utama yang mengakhiri hubungan hukum jaminan. Royanya hanya berfungsi untuk menyesuaikan data administrasi pertanahan dengan keadaan hukum yang sebenarnya.²⁰ Oleh karena itu, ketika utang telah lunas, secara substantif Hak Tanggungan telah berakhir meskipun pencoretan administrasinya belum dilakukan.

Persoalan kemudian muncul ketika pelaksanaan roya menghadapi hambatan berupa hilangnya Sertipikat Hak Tanggungan.²¹ Dalam praktik perbankan, Sertipikat Hak Tanggungan umumnya berada dalam penguasaan kreditur sejak diterbitkan oleh Kantor

¹⁵ Andi Adriani Wahditiya et al., *Hukum Agraria* (Padang: CV. Gita Lentera, 2023).

¹⁶ M. Arba and Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Diatasnya* (Jakarta: Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2021).

¹⁷ Rudi Indrajaya and Ika Ikmassari, *Kedudukan Akta Izin Royanya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang* (Jakarta: VisiMedia, 2016).

¹⁸ Indrajaya and Ikmassari.

¹⁹ Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Edisi V* (Jakarta: Prenada Media, 2016).

²⁰ Diki Andriano, Gufran, and Didik Irwansah, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Sertifikat Tanah," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025): 1–14, <https://doi.org/https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i4.1415>.

²¹ Indrajaya and Ikmassari, *Kedudukan Akta Izin Royanya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*.

Pertanahan sampai berakhirnya hubungan kredit. Tidak jarang sertipikat tersebut hilang akibat kesalahan penyimpanan, kerusakan arsip, perpindahan dokumen, penggabungan lembaga perbankan, maupun faktor lainnya. Ketika debitur telah melunasi seluruh kewajibannya dan mengajukan royas, dokumen yang selama ini digunakan sebagai salah satu sarana pembuktian justru tidak lagi tersedia.

Keadaan tersebut menimbulkan persoalan yang menarik. Di satu sisi, Hak Tanggungan secara hukum telah berakhir karena utang telah lunas sebagaimana ditentukan dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT. Di sisi lain, proses administratif untuk mencoret catatan Hak Tanggungan membutuhkan alat bukti yang dapat meyakinkan Kantor Pertanahan bahwa hubungan hukum yang dijamin benar-benar telah berakhir. Apabila hilangnya Sertipikat Hak Tanggungan dijadikan alasan untuk menolak royas, maka akan timbul keadaan yang tidak mencerminkan kepastian hukum. Debitur yang telah memenuhi seluruh kewajibannya tetap harus menanggung akibat administratif berupa tercantumnya beban Hak Tanggungan pada tanah miliknya. Akibat yang lebih jauh, tanah tersebut akan mengalami hambatan dalam peralihan hak, pembebanan hak jaminan baru, maupun tindakan hukum lainnya yang memerlukan kejelasan status objek tanah.

Keadaan inilah yang mendorong berkembangnya praktik pembuatan Akta Konsen Royas oleh Notaris. Melalui akta tersebut, kreditur memberikan pernyataan bahwa utang yang dijamin telah lunas, Sertipikat Hak Tanggungan telah hilang atau tidak dapat ditemukan, serta menyatakan persetujuannya agar Hak Tanggungan dihapus dari administrasi pertanahan. Menariknya, apabila ditelusuri secara normatif, istilah Akta Konsen Royas tidak ditemukan dalam UUHT. Tidak ada satu pun ketentuan dalam UUHT yang secara eksplisit mengatur definisi, bentuk, maupun kedudukan hukum Akta Konsen Royas. Kondisi ini menunjukkan bahwa Akta Konsen Royas bukanlah instrumen yang dibentuk langsung oleh undang-undang, melainkan lahir dari kebutuhan praktik hukum yang berkembang dalam masyarakat.

Tidak adanya pengaturan secara tegas bukan berarti Akta Konsen Royas tidak memiliki dasar hukum. Kedudukannya dapat ditelusuri melalui kewenangan umum Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Ketentuan tersebut menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik sepanjang pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain.

Rumusan Pasal 15 ayat (1) UUJN menunjukkan bahwa kewenangan Notaris bersifat terbuka (*open legal authority*). Artinya, kewenangan Notaris tidak hanya terbatas pada akta-akta yang secara tegas disebutkan dalam peraturan perundang-undangan. Selama terdapat kehendak para pihak yang menimbulkan akibat hukum dan tidak menjadi kewenangan eksklusif pejabat lain, Notaris dapat menuangkannya ke dalam bentuk akta autentik.

Berdasarkan ketentuan tersebut, pembuatan Akta Konsen Royas pada dasarnya merupakan manifestasi dari kewenangan umum Notaris. Yang dituangkan dalam akta bukanlah penghapusan Hak Tanggungan itu sendiri, melainkan pernyataan kreditur mengenai pelunasan utang dan persetujuan terhadap royas. Oleh karena itu, dari sudut pandang kewenangan jabatan, Notaris memiliki dasar hukum yang cukup untuk membuat Akta Konsen Royas.

Meskipun demikian, perlu diberikan batasan yang jelas mengenai kedudukan hukum akta tersebut. Dalam praktik sering ditemukan anggapan bahwa Akta Konsen Royas merupakan pengganti Sertipikat Hak Tanggungan. Istilah ini perlu dicermati secara hati-hati karena berpotensi menimbulkan kesalahpahaman mengenai fungsi dan kedudukan masing-masing dokumen. Sertipikat Hak Tanggungan merupakan produk pendaftaran tanah yang diterbitkan oleh negara berdasarkan Pasal 13 ayat (4) UUHT. Sertipikat tersebut mempunyai fungsi sebagai bukti bahwa Hak Tanggungan telah lahir dan didaftarkan secara sah. Dengan

demikian, kedudukan Sertipikat Hak Tanggungan bersifat konstitutif terhadap eksistensi Hak Tanggungan dalam sistem pendaftaran tanah.

Sebaliknya, Akta Konsen Roya tidak memiliki fungsi konstitutif tersebut. Akta Konsen Roya tidak membuktikan lahirnya Hak Tanggungan dan tidak pula menciptakan atau menghapus Hak Tanggungan. Akta tersebut hanya membuktikan adanya pernyataan kreditur bahwa utang telah lunas dan bahwa kreditur menyetujui penghapusan Hak Tanggungan. Perbedaan ini sangat mendasar. Sertipikat Hak Tanggungan merupakan bukti hak yang diterbitkan oleh pejabat administrasi pertanahan, sedangkan Akta Konsen Roya merupakan alat bukti autentik yang dibuat oleh Notaris berdasarkan pernyataan para pihak. Oleh karena itu, secara yuridis Akta Konsen Roya tidak dapat dipersamakan dengan Sertipikat Hak Tanggungan.

Apabila ditinjau dari hukum pembuktian, kedudukan Akta Konsen Roya memperoleh legitimasi melalui Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mendefinisikan akta autentik sebagai akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Karena dibuat oleh Notaris, Akta Konsen Roya memiliki kualitas sebagai akta autentik. Selanjutnya Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa akta autentik memberikan bukti yang sempurna bagi para pihak mengenai apa yang termuat di dalamnya. Ketentuan ini memberikan kedudukan yang kuat terhadap pernyataan kreditur yang dituangkan dalam Akta Konsen Roya. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui mekanisme hukum yang berlaku, pernyataan tersebut harus dianggap benar.

Namun demikian, kekuatan pembuktian yang sempurna tidak berarti bahwa Akta Konsen Roya dapat menggantikan seluruh fungsi Sertipikat Hak Tanggungan. Yang dibuktikan oleh Akta Konsen Roya adalah adanya pernyataan kreditur mengenai pelunasan utang dan persetujuan roya, bukan keberadaan Hak Tanggungan itu sendiri. Keberadaan Hak Tanggungan tetap harus dibuktikan melalui data pendaftaran tanah yang tersimpan pada Kantor Pertanahan. Dari analisis tersebut terlihat bahwa penggunaan istilah "pengganti Sertipikat Hak Tanggungan" sesungguhnya kurang tepat apabila dipahami secara harfiah. Akta Konsen Roya tidak menggantikan kedudukan hukum Sertipikat Hak Tanggungan sebagai bukti lahirnya Hak Tanggungan. Yang digantikannya hanyalah fungsi pembuktian administratif yang tidak dapat lagi dilakukan melalui Sertipikat Hak Tanggungan karena dokumen tersebut hilang.

Menurut penulis, kedudukan hukum Akta Konsen Roya lebih tepat dipahami sebagai alat bukti autentik yang berfungsi melengkapi pembuktian administratif dalam pelaksanaan roya akibat hilangnya Sertipikat Hak Tanggungan. Kedudukan tersebut lahir dari kewenangan Notaris berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUJN, memperoleh kekuatan hukum sebagai akta autentik berdasarkan Pasal 1868 dan Pasal 1870 KUHPerdota, serta digunakan untuk membuktikan terpenuhinya alasan hapusnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT.

Diterimanya Akta Konsen Roya dalam praktik sekaligus menunjukkan bahwa pengaturan mengenai roya dalam UUHT masih menyisakan ruang yang belum terakomodasi secara memadai. Undang-undang telah mengatur alasan hapusnya Hak Tanggungan dan tata cara pencoretannya, tetapi belum memberikan mekanisme yang jelas mengenai penyelesaian roya apabila Sertipikat Hak Tanggungan hilang. Akibatnya, praktik hukum berkembang melalui penggunaan Akta Konsen Roya untuk mengisi kebutuhan yang tidak dijawab secara langsung oleh peraturan perundang-undangan. Kondisi tersebut menunjukkan perlunya pengaturan yang lebih tegas mengenai mekanisme roya dalam hal hilangnya Sertipikat Hak Tanggungan agar kepastian hukum tidak hanya bergantung pada praktik administratif yang berkembang di lapangan, melainkan memperoleh landasan normatif yang jelas dan seragam.

Kekuatan Pembuktian Akta Konsen Roya sebagai Salah Satu Syarat Penghapusan Hak Tanggungan

Kekuatan pembuktian Akta Konsen Roya menjadi persoalan yang sangat penting karena keberadaan akta tersebut pada dasarnya ditujukan untuk mengatasi kesulitan pembuktian yang timbul akibat hilangnya Sertipikat Hak Tanggungan (SHT). Dalam keadaan normal, pelaksanaan roya dilakukan dengan melampirkan dokumen-dokumen yang menunjukkan bahwa Hak Tanggungan yang bersangkutan memang pernah lahir dan telah berakhir karena utang yang dijamin telah dilunasi. Namun ketika Sertipikat Hak Tanggungan tidak lagi tersedia, timbul pertanyaan mengenai alat bukti apa yang dapat digunakan untuk membuktikan bahwa penghapusan Hak Tanggungan memang layak dilakukan.²²

Persoalan ini tidak dapat dipandang hanya sebagai masalah administratif pertanahan. Di balik penggunaan Akta Konsen Roya terdapat persoalan yang lebih mendasar mengenai hubungan antara hukum pembuktian, hukum kenotariatan, dan hukum pertanahan. Oleh karena itu, untuk memahami kekuatan pembuktian Akta Konsen Roya, perlu terlebih dahulu ditentukan apa yang sebenarnya harus dibuktikan dalam proses roya.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) tidak menempatkan roya sebagai proses yang berdiri sendiri. Roya merupakan akibat administratif dari hapusnya Hak Tanggungan. Hal ini terlihat dari ketentuan Pasal 22 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan pada buku tanah Hak Tanggungan dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Rumusan tersebut menunjukkan bahwa inti pembuktian dalam roya sesungguhnya bukan terletak pada keberadaan Sertipikat Hak Tanggungan, melainkan pada pembuktian bahwa Hak Tanggungan telah hapus. Dengan demikian, alat bukti yang digunakan dalam roya harus mampu menjelaskan bahwa alasan hapusnya Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 18 UUHT benar-benar telah terjadi.

Dalam praktik, alasan yang paling sering menjadi dasar roya adalah hapusnya utang yang dijamin sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT. Oleh karena itu, hal yang paling penting untuk dibuktikan bukanlah keberadaan dokumen jaminan semata, melainkan fakta bahwa kreditur telah menerima pelunasan utang dan tidak lagi memiliki hak atas objek yang dijaminkan.

Dari sudut pandang ini, keberadaan Akta Konsen Roya memperoleh relevansinya. Melalui akta tersebut, kreditur secara resmi menyatakan bahwa seluruh kewajiban debitur telah dipenuhi, hubungan hukum utang-piutang telah berakhir, Sertipikat Hak Tanggungan telah hilang atau tidak dapat ditemukan, dan kreditur memberikan persetujuan untuk dilakukan roya. Pernyataan tersebut kemudian dituangkan dalam bentuk akta autentik oleh Notaris. Kedudukan Akta Konsen Roya sebagai akta autentik memberikan konsekuensi penting dalam hukum pembuktian. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menentukan bahwa akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat. Karena Akta Konsen Roya dibuat oleh Notaris yang merupakan pejabat umum, maka akta tersebut memenuhi syarat sebagai akta autentik.

Status sebagai akta autentik memberikan nilai pembuktian yang berbeda dengan surat biasa atau akta di bawah tangan. Perbedaan tersebut terlihat dalam Pasal 1870 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu akta autentik memberikan kepada para pihak beserta ahli warisnya atau pihak yang mendapat hak daripadanya suatu bukti yang sempurna mengenai apa yang termuat di dalamnya. Ketentuan ini menunjukkan bahwa hukum memberikan tingkat kepercayaan yang tinggi terhadap isi akta autentik. Apa yang dinyatakan dalam akta

²² Indrajaya and Ikmasari.

harus dianggap benar sampai terdapat pembuktian lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Oleh karena itu, ketika kreditur menyatakan dalam Akta Konsen Roya bahwa utang telah lunas dan roya disetujui, maka pernyataan tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sangat kuat.

Namun demikian, kekuatan pembuktian Akta Konsen Roya perlu dianalisis secara lebih mendalam agar tidak menimbulkan kesimpulan yang berlebihan. Akta autentik memang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, tetapi kekuatan tersebut tidak berlaku tanpa batas. Yang memperoleh perlindungan pembuktian adalah apa yang benar-benar dinyatakan dalam akta dan berada dalam ruang lingkup kewenangan pejabat yang membuatnya. Dalam teori hukum pembuktian dikenal adanya tiga dimensi kekuatan pembuktian akta autentik, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*), dan kekuatan pembuktian materiil (*materiële bewijskracht*).

Kekuatan pembuktian lahiriah menunjukkan bahwa suatu akta harus dianggap sebagai akta autentik selama bentuk dan tata cara pembuatannya memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal Akta Konsen Roya, kekuatan pembuktian lahiriah lahir karena akta tersebut dibuat oleh Notaris sesuai ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris. Selama tidak dapat dibuktikan adanya cacat formil dalam pembuatannya, akta tersebut harus diakui sebagai akta autentik. Kekuatan pembuktian formal berkaitan dengan kepastian bahwa para pihak benar-benar hadir di hadapan Notaris dan telah memberikan pernyataan sebagaimana tercantum dalam akta. Dalam Akta Konsen Roya, kekuatan pembuktian formal memberikan jaminan bahwa kreditur benar-benar telah menyatakan pelunasan utang dan persetujuan roya di hadapan Notaris.

Sementara itu, kekuatan pembuktian materiil berkaitan dengan kebenaran substansi yang diterangkan dalam akta. Pada aspek inilah Akta Konsen Roya memiliki arti yang sangat penting dalam proses roya. Melalui kekuatan pembuktian materiil, pernyataan kreditur mengenai pelunasan utang memperoleh legitimasi hukum yang kuat sehingga dapat dijadikan dasar untuk menyimpulkan bahwa alasan hapusnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT telah terpenuhi.

Meskipun demikian, perlu dipahami bahwa kekuatan pembuktian Akta Konsen Roya tidak bersifat absolut. Akta tersebut hanya membuktikan apa yang menjadi ruang lingkup pernyataan kreditur. Akta Konsen Roya tidak membuktikan bahwa Hak Tanggungan pernah lahir dan terdaftar. Pembuktian mengenai lahirnya Hak Tanggungan tetap harus merujuk pada data pendaftaran tanah yang tersimpan pada Kantor Pertanahan.

Hal ini menjadi penting karena dalam praktik sering muncul anggapan bahwa Akta Konsen Roya dapat menggantikan seluruh fungsi Sertipikat Hak Tanggungan. Anggapan tersebut kurang tepat. Sertipikat Hak Tanggungan merupakan bukti pendaftaran yang diterbitkan berdasarkan Pasal 13 ayat (4) UUHT, sedangkan Akta Konsen Roya hanya membuktikan adanya pernyataan kreditur mengenai berakhirnya hubungan hukum yang dijamin. Perbedaan fungsi tersebut menunjukkan bahwa kekuatan pembuktian Akta Konsen Roya tidak berdiri sendiri. Kekuatan pembuktiannya harus dibaca bersama dengan data yuridis yang terdapat dalam sistem pendaftaran tanah. Dengan kata lain, Akta Konsen Roya berfungsi melengkapi pembuktian, bukan menggantikan seluruh sistem pembuktian yang telah dibangun dalam hukum pertanahan.

Analisis ini menjadi semakin relevan apabila dikaitkan dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah Indonesia tetap menempatkan data pertanahan sebagai sumber utama pembuktian mengenai status suatu hak.

Akibatnya, sekalipun Akta Konsen Roya memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi sebagai akta autentik, akta tersebut tidak dapat berdiri sendiri tanpa dukungan data yang menunjukkan bahwa Hak Tanggungan yang dimaksud memang pernah terdaftar. Oleh karena itu, penggunaan Akta Konsen Roya dalam proses royat tetap memerlukan verifikasi terhadap buku tanah dan arsip pertanahan yang tersimpan pada Kantor Pertanahan.

Dari sudut pandang perlindungan hukum, penggunaan Akta Konsen Roya justru memberikan tingkat kepastian yang lebih baik dibandingkan apabila royat dilakukan hanya berdasarkan surat pernyataan biasa. Notaris sebagai pejabat umum berkewajiban menjalankan prinsip kehati-hatian dalam memeriksa identitas para pihak, kewenangan penandatanganan, dokumen pendukung, dan kesesuaian data yang menjadi dasar pembuatan akta. Kewajiban tersebut tercermin dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN yang mengharuskan Notaris bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak.

Keberadaan Notaris dalam proses pembuatan Akta Konsen Roya bukan sekadar formalitas administratif. Kehadiran Notaris memberikan jaminan bahwa pernyataan yang dituangkan dalam akta telah melalui proses pemeriksaan yang memadai. Oleh karena itu, tingkat kepercayaan terhadap isi Akta Konsen Roya jauh lebih tinggi dibandingkan dokumen yang dibuat secara sepihak oleh kreditur. Akan tetapi, dari perspektif yang lebih kritis, diterimanya Akta Konsen Roya dalam praktik sekaligus menunjukkan adanya kekosongan pengaturan dalam UUHT. Undang-undang telah mengatur alasan hapusnya Hak Tanggungan dan tata cara pencoretannya, tetapi belum memberikan mekanisme yang jelas mengenai pembuktian royat ketika Sertipikat Hak Tanggungan hilang. Akibatnya, penyelesaian masalah lebih banyak bergantung pada praktik administratif dan penafsiran pejabat yang berwenang.

Keadaan demikian berpotensi menimbulkan ketidakseragaman penerapan hukum. Tidak semua Kantor Pertanahan menerapkan standar yang sama terhadap dokumen pendukung royat akibat hilangnya Sertipikat Hak Tanggungan. Dalam satu wilayah Akta Konsen Roya dapat diterima sebagai alat bukti yang memadai, sedangkan di wilayah lain mungkin masih diperlukan dokumen tambahan yang berbeda. Perbedaan semacam ini berpotensi mengurangi kepastian hukum bagi masyarakat.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa Akta Konsen Roya memiliki kekuatan pembuktian yang sangat kuat karena berkedudukan sebagai akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 dan Pasal 1870 KUHPerduta. Kekuatan pembuktian tersebut mencakup kekuatan lahiriah, formal, dan materil yang memberikan jaminan mengenai kebenaran pernyataan kreditur tentang pelunasan utang dan persetujuan royat. Namun demikian, kekuatan pembuktian tersebut tidak menjadikan Akta Konsen Roya sebagai pengganti Sertipikat Hak Tanggungan dalam arti yuridis. Akta Konsen Roya hanya membuktikan berakhirnya hubungan hukum yang dijamin, sedangkan keberadaan Hak Tanggungan tetap harus dibuktikan melalui data pendaftaran tanah yang tersimpan pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, kedudukan Akta Konsen Roya dalam proses penghapusan Hak Tanggungan lebih tepat dipahami sebagai alat bukti autentik yang melengkapi pembuktian administratif sehingga royat tetap dapat dilaksanakan meskipun Sertipikat Hak Tanggungan telah hilang.

KESIMPULAN

Akta Konsen Roya yang dibuat oleh Notaris memiliki kedudukan hukum sebagai akta autentik yang lahir dari kewenangan Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris. Keberadaannya digunakan untuk membuktikan pernyataan kreditur mengenai pelunasan utang, hilangnya Sertipikat Hak Tanggungan, dan persetujuan terhadap penghapusan Hak Tanggungan. Meskipun tidak diatur secara eksplisit dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, Akta Konsen Roya memperoleh legitimasi melalui

hukum pembuktian dan praktik administrasi pertanahan. Namun demikian, akta tersebut tidak berkedudukan sebagai pengganti Sertipikat Hak Tanggungan dalam arti yuridis, karena Sertipikat Hak Tanggungan tetap merupakan bukti pendaftaran yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Akta Konsen Roya hanya berfungsi sebagai instrumen pembuktian administratif yang melengkapi proses roya ketika Sertipikat Hak Tanggungan tidak lagi tersedia akibat hilang.

Kekuatan pembuktian Akta Konsen Roya bersumber dari statusnya sebagai akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 dan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formal, dan materiil yang memberikan kepastian mengenai kebenaran pernyataan kreditur tentang lunasnya utang dan persetujuan penghapusan Hak Tanggungan. Dalam proses roya, Akta Konsen Roya dapat dijadikan salah satu syarat penghapusan Hak Tanggungan karena mampu membuktikan terpenuhinya alasan hapusnya Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan. Meskipun memiliki nilai pembuktian yang kuat, Akta Konsen Roya tidak dapat berdiri sendiri untuk membuktikan keberadaan Hak Tanggungan, sehingga penggunaannya tetap harus didukung oleh data pendaftaran tanah yang tersimpan pada Kantor Pertanahan guna menjamin kepastian dan ketertiban administrasi pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aini, Maghfiroh. "Kekuatan Akta Consent Roya Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang Di Kabupaten Demak." Tesis. Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2024.
- Andriano, Diki, Gufran, and Didik Irwansah. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Sertifikat Tanah." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025): 1–14. <https://doi.org/https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i4.1415>.
- Arba, M., and Diman Ade Mulada. *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Diatasnya*. Jakarta: Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2021.
- Betarqi, B. B., and Y. Yunanto. "Penafsiran Hukum Mengenai Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Pertanahan." *Notarius* 17, no. 2 (2024): 683–94. <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/nts.v17i2.48669>.
- Indrajaya, Rudi, and Ika Ikmassari. *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*. Jakarta: VisiMedia, 2016.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005.
- Misranto, M., and O. Hamzah. "Kedudukan Akta Konsen Roya Sebagai Pengganti Sertipikat Hak Tanggungan Yang Hilang." *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 4, no. 1 (2020): 1–18. <https://doi.org/https://doi.org/10.33474/hukeno.v4i1.6450>.
- Ramadhani, Rahmat. "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah." *Sosek: Jurnal Sosial Dan Ekonomi* 2, no. 1 (2021): 31–40. <https://doi.org/https://doi.org/10.55357/sosek.v2i1.119>.
- Rengganis, W. L, Tina Marlina, Irma Maulida, and Endang Sutrisno. "Legal Review of Land Rights Related To The Complete Systematic Land Registration Program Based on Legal Certainty Values." *Hermeneutika: Jurnal Ilmu Hukum* 7, no. 2 (2023): 421–34.
- Rifka Alkhilyatul Ma'rifat, I Made Suraharta, Iryanto Irvan Jaya. "PELAKSANAAN LELANG TANAH JAMINAN YANG TERIKAT HAK TANGGUNGAN." *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 20, no. 3 (2024): 457–72.
- Saliman, Abdul R. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Edisi V*. Jakarta: Prenada Media, 2016.
- Valentini, Ni Putu Erna, and Pande Yogantara. "Pencoretan Hak Tanggungan Dengan Akta Konsen Roya." *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 6, no. 1 (2021): 16–28.

- Wahditiya, Andi Adriani, Nur Asmah, Didik Suhariyanto, Junaidi Junaidi, Mahrída Mahrída, Muhamad Abas, Dudi Mulyadi, et al. *Hukum Agraria*. Padang: CV. Gita Lentera, 2023.
- Waluyadi, and Leliya. *Cara Praktis Menulis Skripsi Dan Tesis Ilmu Hukum*. Yogyakarta: Deepublish, 2022.
- Widiarty, Wiwik Sri. *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Publika Global Media, 2024.
- Wignjosoebroto, Soetandyo. *Hukum Konsep Dan Metode*. Malang: Setara Press, 2013.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 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 Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga 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 Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2023 tentang Percepatan Pelaksanaan Transformasi Digital di Bidang Pertanahan. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 901
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2025 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2025.