

**PENGHAPUSAN ROYA HAK TANGGUNGAN MELALUI SISTEM
ELEKTRONIK TERHADAP HAK TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT
MACET**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Menyelesaikan Program Studi
Ilmu Hukum**



Oleh :

Nama : Fenti Anita Sari

NIM : 17.02.51.0039

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS STIKUBANK (UNISBANK) SEMARANG
2021**

**HALAMAN PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN KESIAPAN UJIAN
SKRIPSI**



Saya Fenti Anita Sari, dengan ini menyatakan bahwa Skripsi yang berjudul :
“PENGHAPUSAN ROYA HAK TANGGUNGAN MELALUI SISTEM
ELEKTRONIK TERHADAP HAK TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT
MACET”. Adalah benar hasil karya saya dan belum pernah diajukan sebagai
karya ilmiah, sebagian atau seluruhnya, atas nama saya atau pihak lain.

Fenti Anita Sari
NIM : 17.02.51.0039

Disetujui oleh Pembimbing. Kami setuju, skripsi tersebut diajukan untuk ujian
Skripsi.

Semarang, 12 Agustus 2021

(Fitika Andraini, SH, M.Kn)
NIDN 0607127202

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir dengan judul :
"PENGHAPUSAN ROYA HAK TANGGUNGAN MELALUI SISTEM
ELEKTRONIK TERHADAP HAK TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT
MACET"

Ditulis oleh :

Nama : Fenti Anita Sari
NIM : 17.02.51.0039

Telah dipertahankan di depan Tim Dosen Penguji Tugas Akhir dan diterima sebagai salah satu syarat guna menyelesaikan Jenjang Program Strata 1 Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang.

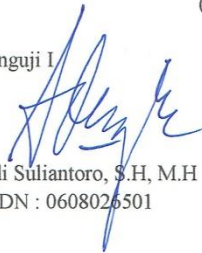
Semarang, 12 Agustus 2021

Ketua



(Fitika Andraini, SH, M.Kn)
NIDN 0607127202

Penguji I



Adi Suliantoro, S.H, M.H
NIDN : 0608026501

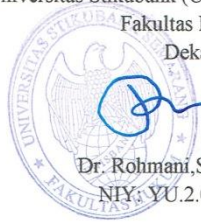
Penguji II



Arikha Saputra, SH, MH
NIDN : 0616059103

Mengetahui,

Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang
Fakultas Hukum
Dekan



Dr. Rohmani, S.H, M.Hum
NIY: YU.2.03.04.061

MOTTO

“Jangan menuntut Tuhanmu karena tertundanya keinginanmu, tapi menuntutlah dirimu karena menunda adabmu kepadanya” (Ibnu Athaillah as-sakandari)

“Tiada kesuksesan tanpa perjuangan, tiada perjuangan tanpa pengorbanan, dan tiada perjuangan tanpa keiklasan”

“Meski sudah berusaha belum tentu bisa menggapai mimpi, tapi orang yang sudah menggapai mimpi pasti sudah berusaha keras”

“kerja keras, agar orang lain respect dengan kita”

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT atas rahmat dan karunianNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan penulis dengan baik. Skripsi ini penulis persembahkan untuk :

1. Allah SWT yang telah memberikan kesehatan, rahmat, hidayah, rizky, kemudahan, kelancaran dan semua yang telah penulis butuhkan dalam penyusunan skripsi ini.
2. Keluargaku tercinta, kedua orangtuaku serta kakakku yang telah memberikan kasih sayang, doa, dukungan yang luar biasa serta motivasi baik secara moriil maupun materil.
3. Dosen pembimbing yang terbaik dan selalu sabar, Ibu Fitika Andraini, S.H, M.Kn yang telah membimbing penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Hukum Universitas Stikubank Semarang. Yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama 4 tahun menuntut ilmu.
5. Sahabat-sahabatku seperjuangan dibangku kuliah “WE ARE TWICE” (Rahma onyet, Mommy, Emak, Megatong, Acu, Tante sa, Ariska, Ira) terimakasih untuk kekonyolan kalian, i sangat terhiburr, i luv yu.
6. Sahabat-sahabatku serta orang yang saya sayangi dan menyayangi saya yang selalu mendengarkan keluh kesah serta curhatanku selama masa perkuliahan dan perskripsian Nadila, Mas fredy, Anggi, Nanik, idul.
7. Teman-teman Fakultas Hukum Unisbank angkatan 2017 kelas A1 dan kelas A2 sore.
8. Teman-teman satu pembimbing yang saling menyemangati dan saling memberikan saran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini

9. Kepada diri sendiri yang sudah bekerja keras, berjuang dan bisa bertahan sampai detik ini.
10. Orang yang sering menyakiti hati penulis dan tidak pernah mendukung penulis saat masa perkuliahan. Terimakasih karena kalian membuat penulis kuat dan tetap bertahan sampai terselesainya skripsi ini.
11. Almamaterku tercinta Universitas Stikubank (Unisbank) Semarang
12. Dan yang terakhir untuk pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini serta untuk orang yang saya cintai semoga perasaan saya segera terbalaskan.

Anita, Sari, Fenti. 2021 “PENGHAPUSAN ROYA HAK TANGGUNGAN MELALUI SISTEM ELEKTRONIK TERHADAP HAK TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET”. Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum, Pembimbing Fitika Andraini, S.H, M.Kn. FH-UNISBANK Semarang.

ABSTRAK

Perbedaan Roya Elektronik dengan manual adalah berkas dari pemohon discan dan didaftarkan melalui website dan langsung dikoreksi oleh pelaksana roya, tidak melalui loket pertanahan. Sehingga Notaris/PPAT tidak harus datang ke Kantor Pertanahan karena dapat di onlinekan dari kantor Notaris. Setelah diroya sertipikat hak atas tanah kemudian diberikan kembali kepada pemenanf lelang. Dalam Prakteknya dipedesaan pemenang lelang yang telah melunasi hutangnya pada Bank dan mendapatkan surat roya, tetapi pada sertipikat hak atas tanahnya masih memuat catatan barcode pembebanan Hak Tanggungan Elektronik walaupun kenyataanya tanah sudah bersih dari beban. Berangkat hal tersebut maka penulis timbul dua pertanyaan : Bagaimana Pelaksanaan Penghapusan Roya Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang? Dan Apa sajakah Faktor Penghambat dan Pendukung dalam Pelaksanaan Penghapusan Roya Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang?.

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah metode penelitian yuridis normatif. Pelaksanaan penghapusann roya dengan Sistem HT-el di Kantor Pertanahan Kota Batang belum semua dilakukan sesuai dengan prosedur yang tertera pada Juknis HT-el. Berkas-berkas permohonan yang tidak sesuai prosedur diketahui atas hasil dari pemeriksaan Kantor Pertanahan, jika tidak diperiksa Sertipikat HT-el akan terbit dengan sendirinya pada hari ke tujuh. Hambatan dalam pendaftaran HT dengan Sistem HT-el terjadi pada PPAT, Bank sebagai kreditor dan Kantor Pertanahan. Hambatan ini muncul pada saat proses pendaftaran HT baik secara teknik maupun non teknis.

Penghapusan roya secara elektronik agar dapat melayani kebutuhan masyarakat terhadap Penghapusan roya secara elektronik secara sistem online namun masih memiliki kendala baik eksternal maupun internal.

Kata Kunci: *Penghapusan, Roya, Online*

ABSTRACT

The difference between Roya Elektronik and manual is that the file from the applicant is scanned and registered through the website and immediately corrected by the roya executor, not through the land counter. So that the Notary/PPAT does not have to come to the Land Office because it can be online from the Notary's office. After receiving the land title certificate, it is then given back to the auctioneer. In practice, in rural areas the auction winner has paid off his debt to the bank and received a letter of roya, but the certificate of land rights still contains a barcode record of the imposition of Electronic Mortgage even though the fact is that the land is clear of the burden. Departing from this, the author arises two questions: How is the implementation Elimination of Roya Mortgage Rights Electronically at the Batang Regency Land Office? And what are the Inhibiting and Supporting Factors in the Implementation of the Elimination of Roya Mortgage Electronically at the Land Office of Batang Regency?.

The research method that will be used in this paper is a sociological juridical research method. The approach that the author uses in this study is a normative juridical approach. Application files that do not comply with procedures are known from the results of the inspection of the Land Office, if not checked, the HT-el certificate will be issued automatically on the seventh day. Issuance without any inspection from the Land Office if there is a procedural error, it is feared that it will become a problem in the future.

Elimination of roya electronically is carried out by the applicant, namely the debtor, attorney or his representative by filling out the application electronically. If it is seen in practice, the Elimination of Roya electronically electronically or online is carried out through PPAT intermediaries at the PPAT office because PPAT has a user name and password when accessing the registration system. in order to be able to serve the needs of the community for the Elimination of roya electronically through an online system but still have obstacles both external and internal

Keyword : *Deletion, Roya, Online*

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat, hidayah dan inayahnya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“PENGHAPUSAN ROYA HAK TANGGUNGAN MELALUI SISTEM ELEKTRONIK TERHADAP HAK TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET”**. Shalawat serta salam senantiasa selalu tercurahkan kepada Rasulullah SAW yang telah mengantarkan kita kejalan yang terang ini.

Penyusunan skripsi ini dimaksud untuk memenuhi syarat-syarat kelulusan guna mencapai gelar **Sarjana Hukum di Universitas Stikubank (Unisbank) Semarang**. Penulis menyadari bahwa penulisan ini tidak dapat terselesaikan tanpa dukungan dari berbagai pihak baik secara moril maupun materil. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini. Demikian yang dapat penulis sampaikan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembacanya khususnya dalam bidang ilmu hukum.

Semarang, 12 Agustus 2021

Penulis



Fenti Anita Sari

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN KESIAPAN UJIAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Penelitian	1
1.2 Pembatasan Masalah	13
1.3 Rumusan Masalah	14
1.4 Kerangka pemikiran	14
1.5 Tujuan Penelitian	16
1.6 Manfaat Penelitian	16
1.7 Sistematika Penulisan	17
Bab II TINJAUAN PUSTAKA	19
2.1 TINJAUAN UMUM	19
2.1.1 Pengertian Tentang Kepemilikan Hak Atas Tanah	19
2.1.2 Pengertian, Asas, Tujuan Pendaftaran Tanah	21
2.1.3 Pengertian dan Asas-asas Hak Tanggungan	25
2.1.4 Peralihan Hak Tanggungan	29
2.1.5 Eksekusi Hak Tanggungan	31
2.1.6 Hapusnya Hak Tanggungan	32
2.1.7 Sertipikat Hak Tanggungan	33
2.2 TINJAUAN KHUSUS	34
2.2.1 Tinjauan Mengenai Hak Tanggungan Elektronik	34
2.2.2 Para pihak dan istilah dalam sistem pelayanan HT-el	35
2.2.3 Roya Hak Tanggungan Elektronik	37
BAB III METODE PENELITIAN.....	40
3.1 Tipe Penelitian	40
3.2 Spesifikasi Penelitian	41
3.3 Sumber Data	42
3.4 Metode Pengumpulan Data	43
3.5 Metode Penyajian Data	44
3.6 Metode Analisa Data	44

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISA DATA	47
4.1 HASIL PENELITIAN	47
4.1.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian	47
4.1.2 Dasar Hukum	48
4.1.3 Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota	49
4.1.4 Pelaksanaan Penghapusan Roya Hak Tnaggungan Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang.....	50
4.1.4.1 Prosedur Pengajuan Hak Tanggungan Secara Elektronik.....	53
4.1.5 Faktor Penghambat dan Pendukung dalam Pelaksanaan Penghapusan Roya Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang.....	57
4.2 ANALISA DATA	61
4.2.1 Analisa Pelaksanaan Penghapusan Roya Hak Tnaggungan Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang	61
4.2.2 Analisa Faktor Penghambat dan Pendukung dalam Pelaksanaan Penghapusan Roya Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang.....	72
BAB V PENUTUP	75
5.1 KESIMPULAN	75
5.2 SARAN	76
DAFTAR PUSTAKA	77
LAMPIRAN-LAMPIRAN	80