

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Dalam pertumbuhan ekonomi, kredit menjadi salah satu pilihan bagi sebagian masyarakat dalam memperoleh modal atau tambahan modal guna kepentingan perputaran usaha dasar, maupun ekspansi besar dalam perkembangan usahanya. Untuk mendukung usahanya tersebut, kredit yang diperoleh dapat pula bertujuan untuk pembelian Rumah Toko, Gudang, Pabrik, Hotel, dan Tanah Kosong sesuai kebutuhan dari pelaku usaha dalam masyarakat. Selain itu bagi sebagian masyarakat yang tidak berfokus pada tujuan usahanya, kredit pun menjadi salah satu cara atau pilihan dalam memenuhi kebutuhan konsumtif seperti dalam hal memperoleh suatu barang baik bergerak maupun tidak bergerak berupa rumah tinggal maupun kendaraan guna mendukung sarana kehidupannya.

Kredit itu sendiri diambil dari Bahasa Yunani “credere” dengan arti kepercayaan. Istilah kredit berarti secara khusus, penundaan membayar. Jika seseorang membayar dengan cara kredit, maka sang pembeli tidak harus melunasi pembayarannya seketika.¹ Intisari kredit ialah kepercayaan. Hal lain

¹ H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesi*, Edisi 11, Penerbit Andi Offset Yogyakarta, 2011, hlm 1

yang ada dalam kredit adalah tolong menolong. Kreditur merupakan salah satu unsur yang sangat penting saat kredit saat ini guna memperoleh keuntungan dengan kontraprestasi. Berdasarkan sisi debitur, bantuan yang diperoleh dari kreditur bisa menutup kebutuhan prestasi. Kontraprestasi serta prestasi dipisahkan masa. Hal ini menimbulkan resiko atau ketidakpastian sehingga membutuhkan jaminan saat memberi kredit. Penyaluran kredit yang dilakukan kreditor membutuhkan debitur, bisa menimbulkan ketatnya persaingan bank pengkreditan. Persaingan ini bisa dilihat berdasarkan berkembangnya produk yang ditawarkan dan juga bersaingnya bunga yang diberikan. Meskipun bersaing secara ketat, tetap memperhatikan kebijakan dan peraturan dari BI dan OJK selaku pengawas.

Bank adalah sumber dana bagi berlangsungnya kegiatan ekonomi melalui proses ke nasabah dengan mempertimbangkan penilaian faktor-faktor layak atau tidak, diantaranya yaitu penilaian jaminan. Diberikannya Jaminan dari Kreditur teramat penting demi keamanan dana yang sudah diberi ke Kreditur. Beberapa kegiatan membutuhkan kredit di usaha, dengan memberikan syaratkan jaminan bagi pihak yang memberikan kredit, hal ini bertujuan agar mendapatkan kepastian hukum dari yang memberikan modal.²

Pengertian Jaminan ialah hal yang diberikan ke Kreditur guna meyakinkan bahwa Debitur dapat melaksanakan kewajibannya yang dinilai

² Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hal. 96.

dengan uang yang muncul dari perikatan.³ Tanah berarti penting bagi kehidupan berbangsa. Indonesia selaku Negara agraris, adanya tanah merupakan keharusan, dikarenakan mayoritas penduduk Indonesia memperoleh penghasilan dari menggarap lahan pertanian. Keberadaan tanah sangat penting sekali sehingga seringkali terjadinya persengketaan dalam permasalahan kepemilikan tanah. Tingginya angka kelahiran di Indonesia menjadikan keperluan akan lahan sangat tinggi, hal ini menjadikan harga tanah kian hari semakin melambung.

Seluruh objek Hak Tanggungan dijamin dalam sebuah kesatuan Hak Tanggungan agar memperoleh pinjaman dana/uang yang jumlahnya sesuai dengan kebutuhan. Sifat dari Hak Tanggungan tidak bisa dibagi seperti yang ada di Pasal 2 UUHT. Pasal tersebut berisi jika Hak Tanggungan membebani obyek secara utuh disemua bagian. Sesudah hutang dibayar lunas, bukan berarti telah membebaskan obyek dari Hak Tanggungan, namun tetap saja memberi beban ke semua obyek yang dibebani sisa hutang debitur yang pembayarannya belum lunas. Bilamana debitur memiliki uang guna membayar sebagian dari hutang, dilunasinya angsuran hutang yang nilainya sama-sama besar. Tiap obyek yang terbebani Hak Tanggungan, akan bisa

³ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hal. 22.

terbebas dari Hak Tanggungan melalui penyelesaian beberapa syarat yang telah dibuat dalam perjanjian.

Maksud dari Pembebasan di Pasal 2 UUHT umumnya disebut Roya. Pengecualian sifat Hak Tanggungan tidak bisa dibagi, hal ini sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) & (2) UUHT yang isinya mengenai ketentuan, jika kedua pihak menyetujui Roya, maka harus ada perjanjian di Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), bisa terjadi dengan catatan:

1. Dibebaskannya Hak tanggungan ke beberapa hak tanah.
2. Pelunasan utang, dijamin adanya Hak Tanggungan secara angsuran yang nilainya sama di tiap hak tanah obyek, akan dihapuskan dari Hak Tanggungan, hingga setelahnya hanya sisa obyek yang terbebani guna menjadi jaminan utang yang belum dibayar.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) UUHT tujuan dari penyimpangan sifat Hak Tanggungan tidak bisa dibagi, diantaranya yaitu guna memenuhi kepentingan berkembangnya pengkreditan. PP No 24 Tahun 1997 yaitu Pendaftaran Tanah berisikan ketentuan jika Roya bisa dilakukan tanpa adanya perjanjian diawal transaksi berdasar APHT. Pasal 124 ayat (2) PMA No 3 Tahun 1997 menyatakan jika pendaftaran dibebaskannya Hak Tanggungan obyek bisa dilaksanakan meskipun tidak sesuai dengan ketentuan ayat (1) dibebaskannya Hak Tanggungan beberapa obyek dari pihak yang memegang

Hak Tanggungan terdapat di surat pernyataan atau akta otentik yang melampirkan bagian obyek Hak Tanggungan yang telah dihapuskan.

Sesudah Hak Tanggungan dibebaskan, langkah berikutnya adalah melakukan royas atau pencoretan catatan. Sertipikat Hak Tanggungan adalah bukti bahwa adanya Hak Tanggungan yang dibuat Kantor Pertanahan. Fungsi lain dari Sertipikat ini dibutuhkan ketika dicoretnya Hak Tanggungan.

Pelaksanaan pencatatan dibebaskannya Hak Tanggungan dilaksanakan pihak yang berwenang. Mencoret catatan mengenai hak tanggungan di sertipikat dan buku tanah obyek yang di jaminan. Dicoretnya catatan berdasarkan pada permohonan pihak yang mempunyai dalam jangka 7 hari kerja setelah permohonan dikirimkan ke Kantor Pertanahan.

Selam proses permohonan dicoretnya hak tanggungan, pelaksanaannya telah diatur di pasal 22 UUHT :

1. Sesudah Hak Tanggungan bebas, Kantor Pertanahan membebaskan catatan Hak Tanggungan yang ada di buku. Dibebaskannya sertipikat dan juga Hak Tanggungan dihapus bersamaan dengan catatan yang ada di buku-tanah, kemudian hak tanggungan.
2. Apabila terjadi sertipikat karena adanya sesuatu sebab tertentu kemudian tidak dapat dikembalikan ke Kantor Pertanahan, telah ada catatannya di buku tanah.

3. Diajukan pembebasan tanah seperti di ayat (1) bisa diajukan pihak yang mempunyai kepentingan tertentu, namun dengan syarat dengan membawa sertipikat Hak Tanggungan yang sudah diberikan catatan kreditor. Isi dari catatan kreditor berisi jika Hak Tanggungan dibebaskan dengan sebab piutang telah ada jaminan pelunasannya. Tanggungan bisa dikatakan lunas apabila pihak kreditor membebaskan Hak Tanggungan.
4. Jika kreditor tidak menghendaki memberi pernyataan seperti yang dimaksudkan di ayat (4), pihak-pihak yang mempunyai kepentingan bisa membuat permohonan mengenai pencoretan yang ditujukan ke Ketua Pengadilan Negeri.
5. Bilamana permohonan pencoretan berasal dari persengketaan saat proses pemeriksaan Pengadilan Negeri lainnya, maka permohonannya harus dibawa ke Ketua Pengadilan Negeri yang bertugas untuk mengkaji masalah yang berkaitan.
6. Permintaan permohonan mengenai dicoretanya catatan Hak Tanggungan berasal dari perintah Pengadilan Negeri seperti yang ada dalam ayat (5) & (6) yang diajukan ke Kepala Kantor Pertanahan beserta membawa salinan mengenai putusan pengadilan.
7. Pencoretan catatan yang berisi Hak Tanggungan dilakukan petugas yang ada di kantor pertanahan, berdasarkan peraturan dalam jangka 7 hari kerja yang dihitung mulai dari waktu permohonan diterima.

8. Jika utang dilunasi secara mengangsur seperti di Pasal 2 ayat (2), dibebaskannya obyek Hak Tanggungan yang berkaitan telah tercatat di sertipikat dan buku Hak Tanggungan yang telah terbebas dari Hak Tanggungan.

Permohonan yang diajukan melalui pelayanan HT-el dari kreditor dengan menggunakan sistem HT-el. Sistem ini digunakan saat pendaftaran atau peralihan hak tanggungan, dokumen yang lengkap mengenai persyaratan dari PPAT. Permohonan berubahnya nama kreditor, perubahan data, pembebasan hak tanggung, serta kelengkapan data yang diajukan kreditor.

Dokumen persyaratan lengkap seperti yang dilaksanakan PPAT dengan menggunakan sistem elektronik yang telah terintegrasi dengan sistem HT-el. Semua dokumen persyaratan harus disimpan PPAT. Penyampaian kelengkapan dokumen, PPAT harus melengkapi persyaratan secara lengkap serta surat pernyataan tentang tanggung jawaban kebenaran dokumen elektronik yang sesuai dengan format lampiran Permen ATR/BPN 5/2020.

Dicatatnya hak tanggungan di buku tanah elektronik oleh pejabat yang berwenangan. Dicatatnya hak tanggungan di sertifikat hak tanah, hak rusun, hak milik dikerjakan kreditor sertifikat yang menjadi jaminan, catatan yang terdapat di sertifikat itu adalah sebuah kesatuan dari beberapa hak diantaranya hak milik, tanah, dan rusun. Pada saat pendaftaran hak tanggungan yang menempati peringkat kedua dan seterusnya telah ada sertifikat HT-el baru

yang memakai nomor baru. Dirubahnya nama kreditor, dialihkannya hak tanggungan, pembebasan hak tanggungan/roya parsial, serta perbaikan isi dari data sertifikat HT-el baru yang memakai nomor sama seperti yang ada di sertifikat sebelum-sebelumnya yang isinya adalah data perubahan paling akhir. Pembebasan hak tanggungan secara penuh atau biasa disebut roya penuh, pada sertifikat HT-el sebelumnya diberikan tanda kusus jika sertifikat sudah tidak dapat dipakai. Bilamana piutang sudah dilunasi, maka akan dilaksanakannya pembebasan hak tanggungan secara penuh yang dilaksanakan kreditor dengan memakai sistem HT-el.

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 menuntaskan hutangke Bank serta memperoleh surat roya, namun di sertipikat hak tanah yang dimiliki masih berisi catatan barcode beban Hak Tanggungan Elektronik walaupun kenyataanya tanah sudah terbebas beban.

Hal ini dikarenakan pihak debitor atau pemegang lelang tidak segera mengajukan permohonan roya elektronik yang diberikan kreditor/Bank ke PPAT agar PPAT mendaftarkan Roya Elektronik, Sebab hanya Notaris/PPAT

yang dapat memiliki akun akses melalui <https://htel.atrbpn.go.id>, user aplikasi Layanan Pertanahan Elektronik, agar segera menghapus Royo Hak Tanggungan di setipikat dan buku hak tanah. Dalam hal ini dapat menjadikan ruginya pemenang lelang karena ibarat si pemenang lelang masih mempunyai hutang ke Bank tempat kredit dengan memakai jaminan Hak Tanggungan, padahal hutang telah dibayar secara lunas.

Hal tersebut telah dilakukan oleh Subhan yang sebelumnya mengajukan pinjaman kepada BPR Citra Darian. Subhan mengajukan pinjaman dengan memberikan jaminan tanah SHM 456 yang terletak di Desa Timbang, Kecamatan Banyuputih, Kabupaten Batang. Subhan tidak dapat melakukan pembayaran sehingga tanah jaminan tersebut dilakukan lelang di KPKNL Pekalongan dan telah dilakukan oleh Asri Indriyami, S.Pi seharga Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah). Lelang tersebut tidak ada sanggahan dari pihak lain, sehingga BPR Citra Darian membuat surat roya kepada Kantor Badan Pertanahan Batang yang menyatakan bahwa permohonan untuk dilakukan pencoretan Hak Tanggungan atas SHM 456 yang terletak di Desa Timbang, Kecamatan Banyuputih, Kabupaten Batang.

BPR Citra Darian meminta bantuan notaris dan PPAT Setiaty Solichah, notaris dan PPAT di wilayah Kabupaten Batang yang dicatat BPN Batang tanggal 31 Agustus 2020. Dalam berkas notaris disertakan pula berkas-berkas pendamping:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 465/Timbang
2. Fotokopi KTP dan KK
3. Fotokopi PBB Tahun 2020
4. SSPD-BPHTB
5. Surat Pernyataan
6. Surat Kuasa

Setelah debitur wanprestasi, Bank akan mengirimkan Surat Peringatan kepada Debitur agar melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran angsuran sesuai dengan yang diperjanjikan sebanyak 3 (tiga) kali untuk memenuhi syarat keadaan wanprestasinya debitur. Debitur tidak juga melakukan pembayaran kewajibannya, maka Bank melalui ketentuan hukum yang terdapat pada Pasal 6 dan Pasal 20 UU RI No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, akan melakukan proses Lelang terhadap Jaminan Debitur. Upaya Bank dalam menghindari adanya kredit macet adalah dengan menggunakan aturan kesepakatan atas Jaminan Hak Tanggungan pada sertifikat kepemilikan nasabah jika bentuknya asset tak bergerak (tanah dan bangunan). Terhadap ketentuan pembebanan Hak Tanggungan atas jaminan pinjaman, negara telah menerbitkan peraturan hukum pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Undang-undang tersebut mengatur tentang Jaminan antara Bank dengan Debitur dalam transaksi pinjam meminjam serta

peraturan-peraturan tentang tata cara apabila terjadinya keadaan wanprestasi (tidak membayar) apabila Debitur tidak melaksanakan kewajibannya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah Pejabat umum. PPAT memiliki wewenangan membuat 8 Akta, diantaranya yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Berdasarkan PP No 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, blanko yang ada dalam Akta PPAT dibuat secara mandiri oleh PPAT sesuai dengan format yang berlaku.

Pemakaian Hak Tanggungan Elektronik diluar PPAT ialah kreditor yang ada Instansi Keuangan mauppun individu. Dunia perbankan melalui adanya layanan Hak Tanggungan Elektronik bisa bermanfaat, antara lain yaitu waktu pendaftaran Hak Tanggungan yang tepat, maksimal seteh pada setelah 7 hari didaftarkan. Pendaftaran lebih praktis dan ekonomis dikarenakan tidak harus pergi menuju Kantor Pertanahan. Manfaat yang lain, apabila dapat melakukan oper kredit dan roya dengan cepat, setelahnya akan ada kemudahan dalam manajemen aset (tidak harus memindaih sertifikat) serta bisa membuat monitoring dan suporting jumlah keseluruhan hak Tanggungan disemua Bank.

Mekanisme yang terjadi di Hak Tanggungan Konvensional yaitu, lembaga keuangan memberikan kuasa ke PPAT serta menitipkan biaya pembayaran untuk pendaftaran HT, PPAT membayar biaya pendaftaran, memperoleh Sertifikat dari Kantor Pertanahan, lembaga keuangan menerima

sertifikat yang telah ada catatannya. Hampir secara keseluruhan proses konvensional dikerjakan PPAT. Belakangan layanan secara serentak mengenai Hak Tanggungan elektronik, yang berawal dari 8 Juli 2020 menurut Permen ATR/Kepala BPN No. 5 Tahun 2020, saat ini sudah tidak tersedia layanan dari BPN dengan cara konvensional. Diberlakukannya layanan Hak Tanggungan Elektronik secara serentak tanpa melewati sosialisasi dan transisi yang cukup. Hal ini menjadikan munculnya berbagai masalah yang dihadapi Pemakai Hak Tanggungan Elektronik. Permasalahan yang dimaksud telah banyak terjadi, diantaranya adalah:

1. Tidak dapat melakukan pengembalian PNBP, apabila dalam jangka (7 hari) revisinya belum selesai, sehingga PNBP hangus serta wajib membayar dan mengulang semua proses dari awal. Proses yang mengatur pengembaliannya belum ada.
2. Penerapan HT Elektronik sering bermasalah di saat jam kerja, seperti sulitnya mengunggah dokumen dan perlu diulang berkali-kali.
3. Tidak terdapat keterangan identitas dalam sertifikat hak seperti sistem konvensional, SPS hanya terdapat kode billing.
4. Status akta seharusnya telah terdaftar sesudah SPS dibayar.
5. Berdasarkan Pasal 10 ayat (3) UUHT tidak dapat dilakukan karena HT elektronik memiliki basis data tanah yang telah terdaftar di Kantor

Pertanahan, sementara itu pelayanan konvensional di semua Kantor Pertanahan sudah berhenti pada 8 Juli 2020.

Diajukannya permohonan rayon melalui pihak yang memiliki kepentingan ke Kantor Pertanahan dan juga membawa Sertifikat Hak Tanggungan yang ada catatannya dari kreditur jika Hak Tanggungan sudah dibebaskan. Dibebaskannya Hak Tanggungan maka secara bersamaan sertipikat Hak Tanggungan juga ditarik. Masalah yang muncul saat hilangnya Sertipikat Hak Tanggungan karenanya tidak bisa dilampirkan pada permohonan agar dilakukannya pencoretan Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian tersebut, peneliti tertarik untuk mengambil judul :
“PENGHAPUSAN ROYA HAK TANGGUNGAN MELALUI SISTEM ELEKTRONIK TERHADAP HAK TANGGUNGAN AKIBAT KREDIT MACET”

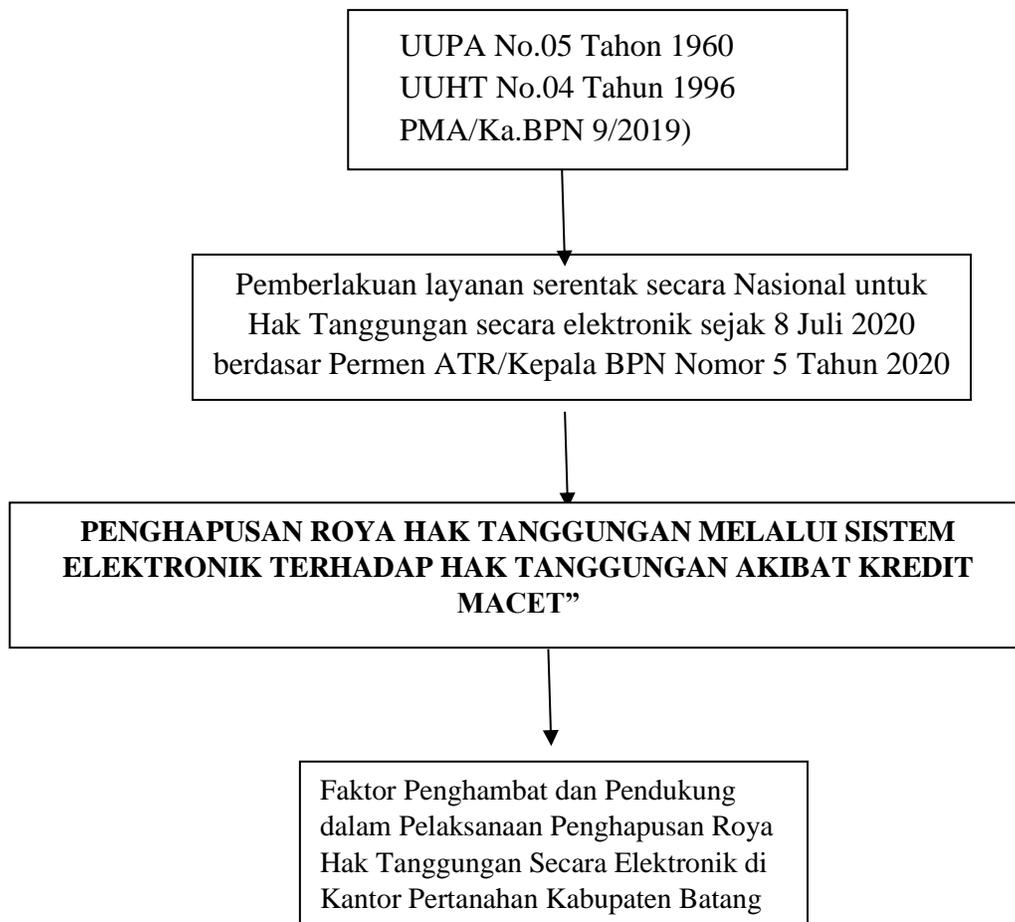
1.2 Pembatasan Masalah

Dalam skripsi penulis membatasi masalah pada penghapusan Roya Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang serta faktor penghambat dan pendukung dalam Penghapusan Roya Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang.

1.3 Rumusan Masalah

1. Bagaimana Penghapusan Roya Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang?
2. Apa sajakah Faktor Penghambat dan Pendukung dalam Penghapusan Roya Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang

1.4 Kerangka Pemikiran



Adanya Hak Tanggungan bersamaan dengan adanya perjanjian. Kenyataannya, berbagai pihak yang memberikan hak tanggungan namun dengan sengaja melalaikan perjanjian, contohnya melaksanakan penjualan barang yang dipakai untuk jaminan. Hal ini memerlukan pengkajian lebih dalam mengenai posisi kreditor sebagai pemegang hak tanggungan.

Seluruh kredit yang diberikan, bersamaan dengan Hak Tanggungan harus terlebih dahulu terdapat perjanjian yang membahas mengenai hutang piutang diantara kreditor dan debitor dengan dibuatnya APHT didepan PPAT. Kreditor juga meminta debitor memberikan sertifikat tanah yang asli guna menjadi objek Hak Tanggungan guna melunasi hutang debitor.

Tanda bukti Hak Tanggungan, dengan dimunculkannya sertifikat Hak Tanggungan, kata yang ada didalamnya yaitu “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Setelah sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak tanah disimpan kreditor. Apabila debitor telah membayar hutang ke kreditor, langkah berikutnya kreditor membuat surat mengenai permohonan roya yang berisi bahwa hutang yang sudah dijamin telah dilunasi. Apabila Hak Tanggungan telah dihapus maka catatan beban Hak Tanggungan yang ada di sertifikat hak tanah dicoret. Berdasarkan pada surat permohonan roya, seorang kreditor harus membawa sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat asli mengenai hak tanah. Sebelumnya hutang juga telah dilunasi. Hak tanggungan dapat dihapus jika Kantor Pertanahan yang telah melakukan

pencoretan catatan buku tanah debitor dan sertifikat hak tanah. Sesudah di roya, sertifikat Hak Tanggungan dikembalikan Kantor Pertanahan dan sertifikat hak tanah dikembalikan ke debitor, setelah hal ini juga buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan sudah tidak berlaku lagi.

Berdasarkan beberapa data dapatkan penulis dari Kemeterian ATR/BPN, HTel sudah berlaku dari 16 Oktober 2019, namun BPN sendiri mulai memberlakukan sistem HT-el dari 9 September 2019. BPN 1 bulan lebih awal karena masih dalam percobaan dan memiliki tujuan agar para pemohon terbiasa memakai HT-el, diberlakukannya HT-el diharapkan bisa mempercepat, mempermudah, serta memperingan pekerjaan, namun dalam pelaksanaannya mengalami beberapa kendala.

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui penghapusan roya hak tanggungan secara elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Batang.
2. Untuk mengetahui faktor penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Batang.

1.6 Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis

Hasil yang akan didapatkan dari penelitian ini diharapkan berkontribusi serta bisa dijadikan sumbangan bagi pengkajian serta

kemajuan ilmu hukum di bidang pertanahan, khususnya mengenai dilaksanakannya hak tanggungan dengancara elektronik (HT-el) yang berlokasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang.

2. Bersifat Praktis

hasil dari penelitian ini dapat diajukan guna mengambil beberapa langkah guna melaksanakan pendaftaran HT-el, dan juga beberapa upaya hukum yang perlu dilaksanakan jika terjadi masalah mengenai pelaksanaan HT-el yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Batan

1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi memiliki beberapa bab yang setiap babnya mencakup hal-hal berikut:

BAB 1 : PENDAHULUAN Berisikan latar belakang, pembatasan masalah, rumusan masalah, kerangka penelitian, manfaat penelitian, tujuan penelitian serta sistematika penulisan

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA Berisi tinjauan umum dan khusus tentang teori yang dipakai di skripsi.

1. **Tinjauan Umum meliputi :** pengertian tentang kepemilikan hak atas tanah, pengertian asas dan tujuan pendaftaran tanah, pengertian dan asas-asas hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, eksekusi hak tanggungan, hapusnya hak tanggungan, sertipikat hak tanggungan.

2. **Tinjauan Khusus meliputi** : Tinjauan mengenai Hak tanggungan Elektronik, para pihak dan istilah dalam sistem pelayanan HT-El, Roya Hak Tanggungan Elektronik.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN Menguraikan metode penelitian yang digunakan penulis yang mencakup Tipe penelitian, metode pengumpulan data, spesifikasi penelitian, metode yang dipakai dalam penyajian data, serta metode dalam menganalisis data.

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA Menguraikan hasil dari pembahasan dan penelitian berdasarkan data yang didapat.

BAB V: PENUTUP Berisi mengenai simpulan serta saran dari hasil penelitian

