

ABSTRAK

Yandi, Fredy Bagus Kusumaning. 2017 *MEKANISME ROYA HAK ATAS TANAH YANG MERUPAKAN AGUNAN DEBITOR PADA PERBANKAN YANG DILELANG OLEH PEJABAT LELANG KARENA KREDITNYA MACET (Studi Kasus Risalah Lelang Nomor 786/2015 Sertipikat Hak Milik Nomor 240 Desa Pesusukan Kecamatan Bawang Kabupaten Batang)*. Tesis. Prodi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp. N., M.Hum, Dr. H. Jawade Hafidz, S.H, M.H.

Penelitian tesis ini bertujuan (1) untuk mengetahui mekanisme pelelangan yang debiturnya wanprestasi dan kemudian jaminan tersebut dilelang. (2) untuk mengetahui mekanisme roya hak tanggungan yang debiturnya wanprestasi (3) untuk mengetahui apakah terdapat hambatan-hambatan dalam pelaksanaan roya dan bagaimanakah langkah - langkah yang ditempuh Kantor Pertanahan Kabupaten Batang untuk mengatasi hambatan - hambatan yang terjadi didalam pelaksanaan roya hak atas tanah tersebut

Penelitian ini menggunakan pendekatan *juridis empiris*, dalam pengumpulan data memakai sumber data primer, yakni dengan wawancara kepada para pihak yang terkait dengan masalah yang di teliti. serta di tambah dengan sumber data sekunder berupa peraturan perundang-undangan, menelaah kaidah-kaidah hukum maupun teori ilmu hokum. Teori yang digunakan peneliti yakni (1) Teori Pelindungan hukum dan (2) Teori Pertanggungjawaban yaitu debitor pada saat mengadakan perjanjian dengan kreditor telah berada pada asas Prinsip Tanggung Jawab Berdasarkan Unsur Kesalahan (*fault liability atau liability based on fault*). Maka itu kreditor harus mendapat perlindungan hukum terkait dengan pemilik modal. Agar nantinya jika si debitor wanprestasi, maka kreditor memiliki dasar huk untuk mendapatkan haknya terkait dengan modal tersebut

Berdasarkan metode tersebut penelitian menghasilkan pada pokoknya (1) Mekanisme pelelangan dan roya terjadi bila debitor tidak bisa melunasi hutangnya maka jaminan yang menjadi hutang debitor yaitu SHM 240 Pesusukan akan dilelang, barulah akan ditemukan pemenang lelang dari hasil lelang tersebut. Dan Pemenang Lelang tersebut akan melakukan Royas. Royas Hak atas tanah yang menjadi obyek lelang dimohonkan ke Kantor Pertanahan (2) Hambatan dalam pelaksanaan roya Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan terdiri dari :a. Jangka waktu roya melebihi 5 (lima) hari sejak tanggal permohonan diterima lengkap. b. Adanya hambatan dalam roya yang bukan terdiri dari beberapa hak atas tanah. c. Ketidaklengkapan berkas persyaratan roya mengakibatkan roya tidak dilakukan. (3) Langkah yang dapat ditempuh Kantor Pertanahan dalam mengatasi hambatan dalam pelaksanaan roya Hak Tanggungan adalah sebagai berikut: a. Harus terdapat sanksi jika jangka waktu melebihi ketentuan. b. Ketidaklengkapan berkas roya dapat diatasi dengan berbagai solusi antara lain legalisasi pengantar roya oleh notaris atau camat,

Kata kunci : **Mekanisme, Pelelangan, Royas, Hak Tanggungan**

ABSTRACT

Yandi, Fredy Good Kusumaning. 2017 ROYA MECHANISM OF LAND WHICH IS BANKING ON COLLATERAL debtors auctioned by credit TRAFFIC OFFICERS FOR AUCTION (Case Study No. 786/2015 Minutes of Auction Property Rights Certificate No. 240 Village Pesusukan the District Onion, Batang) ". Thesis. Notary Master program, Faculty of Law, Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Dr. H. Umar Ma'Ruf, SH, Sp. N., M. Hum, Dr. H. Jawade Hafidz, S.H, M.H.

This thesis research aims (1) to menegetahui auction mechanism that debtor defaults and the collateral then auctioned. (2) to menegetahui mechanism Roya mortgages debtors in default (3) for menegetahui whether there are obstacles in the implementation of Roya and how steps - the steps taken by the District Land Office Trunk for overcoming barriers - barriers that occur in the implementation roya the land rights

This study uses empirical juridical approach, data collection put on primary data source, namely by interviewing the parties related to the issue examined. as well as add in the secondary data source in the form of legislation, examine the rules of law and legal science theory. The researchers used the theory: (1) The protection theory of law and (2) the theory of liability, namely the debtor at the time of an agreement with creditors has been the principle of Responsibility Principle Based Errors element (fault liability or liability based on fault). Then the creditor should receive legal protection related to the owners of capital. So that later if the debtor defaults, the creditor has huk basis to get their rights related to such capital

Under this method produces essentially research (1) auction mechanism and Roya occurs when the debtor can not repay their debts then guarantee the debt the debtor is SHM 240 Pesusukan be auctioned, then will find the winning bidder of the auction results. And the winner of the auction will Roya. Roya Rights of land rights is the object of the auction applied to the Land Office (2) Obstacles to the implementation of the Roya Encumbrance Land Office consists of: a. Roya exceed a period of five (5) days from the date the application is received lengkap.b. Roya restraints which are not composed of several rights tanah.c. Incomplete files Roya requirements do not lead to Roya. (3) Steps that can be taken by the Land Office in overcoming obstacles in the implementation of Roya Encumbrance is as follows: a. There must be sanctions if the period exceeds ketentuan.b. Incompleteness Roya file can be addressed with a variety of solutions, among others, introduction of legalization by a notary public or subdistrict Roya,

Keywords: mechanism, Auctions, Roya, Encumbrance