



SKRIPSI

**ASPEK HUKUM ROYA HAK TANGGUNGAN
DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK**

***LEGAL ASPECT MORTGAGE INSURANCE RIGHT
IN BANK CREDIT AGREEMENT***

YULIVATIN HASANAH

NIM. 060710101195

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2010

SKRIPSI

**ASPEK HUKUM ROYA HAK TANGGUNGAN
DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK**

***LEGAL ASPECT MORTGAGE INSURANCE RIGHT
IN BANK CREDIT AGREEMENT***



YULIVATIN HASANAH

NIM. 060710101195

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2010

MOTTO

**“KEJUJURAN ADALAH MENYAMPAIKAN KEBENARAN
PADA WAKTU DAN DENGAN CARA YANG TEPAT“**

(Mario Teguh)

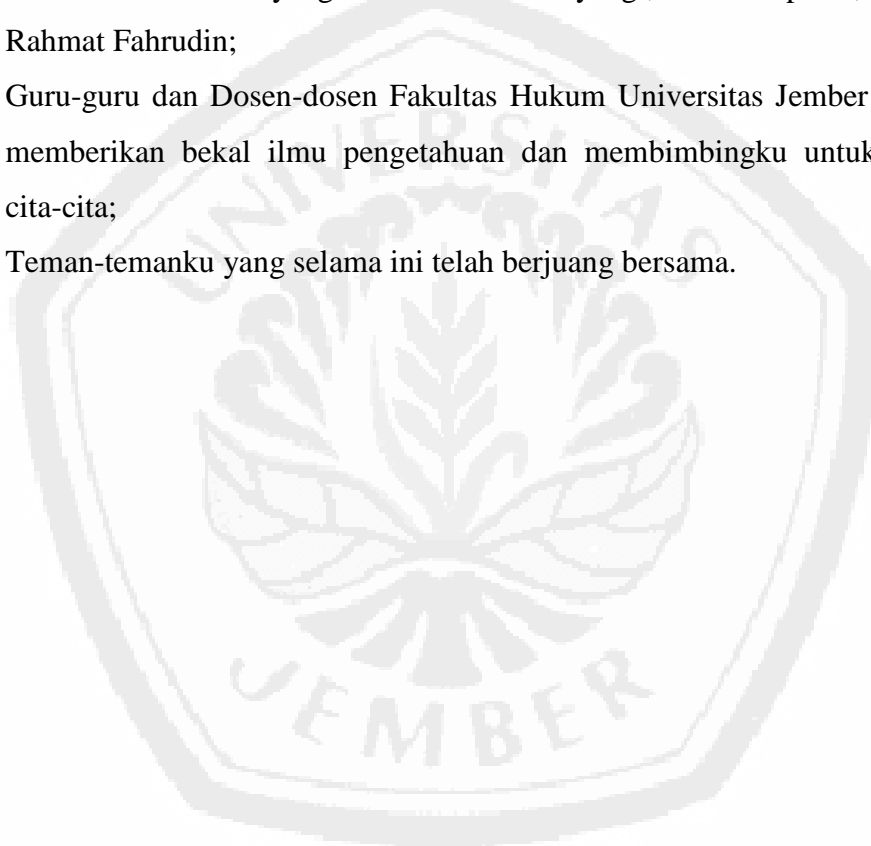


Mario Teguh, “www.facebook.com/marioteguh.”

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan sebagai rasa hormat, rasa cinta yang tulus serta rasa terima kasihku kepada:

1. Kedua orang tuaku tercinta dan yang kuhormati, Ayahku Abdul Mutholib dan Ibuku Nihayah yang telah mengasuhku, membimbingku, memberikan ilmu-ilmu kehidupan, memberikan perhatian dan dorongan semangat serta do'a;
2. Alma mater yang kubanggakan, Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Kakak dan Adikku yang tercinta dan kusayangi, Farida Aprilia, S.Sos. dan Rahmat Fahrudin;
4. Guru-guru dan Dosen-dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan dan membimbingku untuk mencapai cita-cita;
5. Teman-temanku yang selama ini telah berjuang bersama.



PRASYARAT GELAR

ASPEK HUKUM ROYA HAK TANGGUNGAN

DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Jember

YULIVATIN HASANAH
NIM. 060710101195

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2010

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL, 9 Agustus 2010**

Oleh
Pembimbing

KOPONG PARON PIUS, S.H.,S.U.
NIP. 194809031980021001

Pembantu Pembimbing

EDI WAHJUNI, S.H., M.Hum.
NIP. 196812302003122001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

ASPEK HUKUM ROYA HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK

LEGAL ASPECT MORTGAGE INSURANCE RIGHT IN BANK CREDIT AGREEMENT

Oleh:

YULIVATIN HASANAH
NIM. 060710101195

Pembimbing

Pembantu Pembimbing

KOPONG PARON PIUS, S.H.,S.U.
NIP. 194809031980021001

EDI WAHJUNI, S.H.,M.Hum
NIP. 196812302003122001

Mengesahkan:

Kementerian Pendidikan Nasional Republik Indonesia

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

Prof. Dr. M. ARIEF AMRULLAH, S.H., M.Hum.

NIP. 196001011988021001

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

hari : Kamis

tanggal : 26

bulan : Agustus

tahun : 2010

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua

Sekretaris

MARDI HANDONO, S.H., M.H

NIP. 196312011989021001

EDY SRIONO, S.H., M.H.

NIP. 195505041984031001

Anggota Penguji

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 194809031980021001

.....

EDI WAHJUNI, S.H.M.Hum

NIP. 196812302003122001

.....

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

NAMA : Yulivatin Hasanah

NIM : 060710101195

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah dengan judul **“ASPEK HUKUM ROYA HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Dengan pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan itu tidak benar.

Jember, 26 Agustus 2010

Yang menyatakan,

YULIVATIN HASANAH
NIM. 060710101195

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat ALLAH SWT. yang dengan perkenan-Nya, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Serta tidak lupa salam hormat penulis haturkan kepada seluruh keluarga, guru-guru dan dosen-dosen serta para sahabat-sahabatku.

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum dan memperoleh gelar Sarjana Hukum. Skripsi ini adalah hasil kerja keras, ketelitian serta dorongan, semangat dan bantuan dari semua pihak baik secara materiil maupun moril sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya yang berjudul **“ASPEK HUKUM ROYA HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK”**.

Pada kesempatan kali ini, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang tidak terhingga kepada:

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Dosen Pembimbing Skripsi, yang telah meluangkan waktu di tengah kesibukannya untuk memberikan bimbingan, petunjuk, serta motivasi dalam penulisan skripsi ini;
2. Ibu Edi Wahjuni, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembantu Pembimbing Skripsi yang telah memberikan masukan, motivasi, serta petunjuk dalam penulisan skripsi ini;
3. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H selaku Ketua Penguji;
4. Bapak Edy Sriono, S.H., M.H. selaku Sekretaris Penguji;
5. Bapak Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Echwan Iriyanto S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan I, Bapak Mardi Handono S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan II, Bapak Edi Mulyono S.H., M.Hum., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Ketua Jurusan Hukum Perdata Bapak Sugijono, S.H.,M.H., atas arahan, masukan, dan bimbingan dalam pengajuan pemrograman skripsi dan pengajuan ujian skripsi;

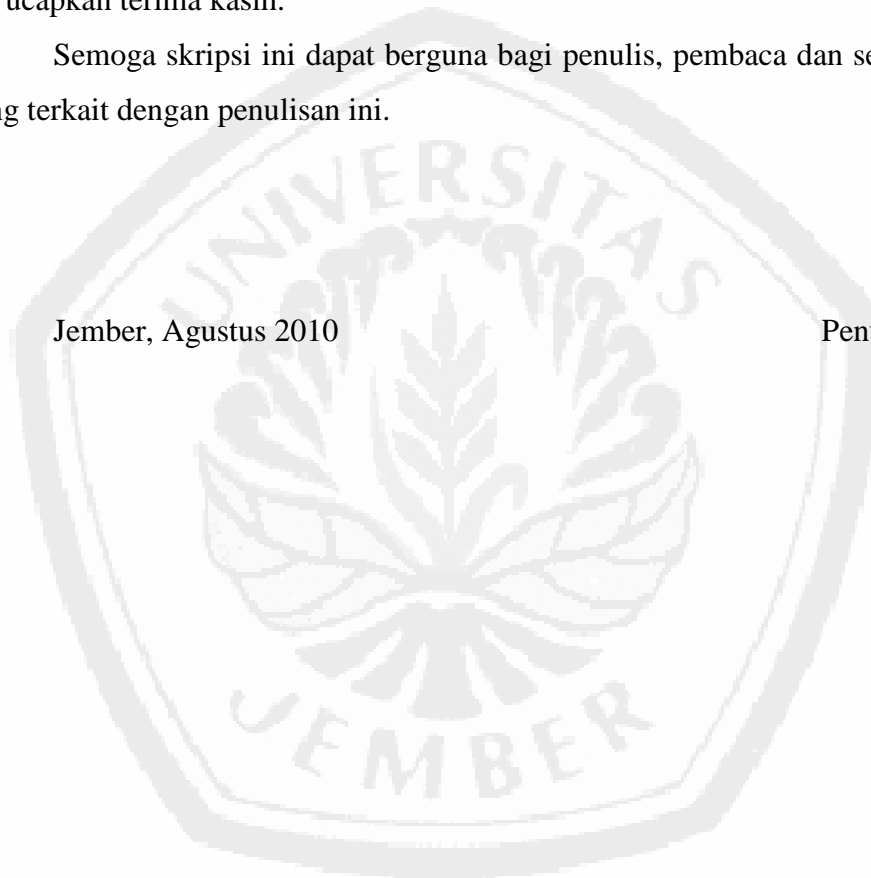
8. Bapak Moch. Ali S.H., M.Si. dan Bapak Mardi Handono, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang selalu memberikan bimbingan, konsultasi dan masukan selama melaksanakan kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Bapak dan ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah membimbing dan memberi ilmu pengetahuan kepada penulis;
10. Seluruh Pegawai dan Karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember, terima kasih atas segala bantuan dan kemudahan fasilitas yang diberikan;
11. Bapakku tercinta Abdul Mutholib dan Ibuku tercinta Nihayah yang selalu berucap doa, memberikan dukungan dan ilmu-ilmu tentang kehidupan serta selalu berusaha keras guna keberhasilan penulis dalam menempuh gelar sarjana;
12. Kakak dan adikku yang kusayangi dan kucintai Farida Aprilia, S.Sos. dan Rahmat Fahrudin yang telah mendoakan dan memberi dukungan serta bantuan guna keberhasilan penulis dalam menempuh gelar sarjana;
13. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Jember angkatan 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, terima kasih yang sedalam-dalamnya penulis ucapkan atas segala inspirasi, bantuan, doa, dan dukungan hingga penulis tetap bersemangat dalam menyelesaikan skripsi ini;
14. Teman-teman yang selama ini telah banyak membantu dan mendukung dalam perjuangan meraih cita-citaku Agung Yundi Bahuda Sistawan, S.H., Dinda Wulan Bestari, Kadek Yeni Kristiyanti, Rizka Ulul Azmi, Azidatun Noer Ainia, Astri Maesyaroh Ningtyas, S.P., Desy Christiani, S.Psi., Ari Mukti Firmanto, S.E., Dhandi Salasa Arniantaka, Bobi Iswahyudi, Rizki Imani, A.Md., Meryta Dyah A, S.E.;
15. Teman-teman Kost "Pondok Putri ROSA" Jl. Bangka II/10 Ayu Dya Permatasari, Tri Indah Yuniar Anggraeni, Karlina Febrianti, Lailina Ulfa, Maya Wulandari, Ratna Megawati, Fresti Giyarna Vita, Nila Sadita, Andrea Trisanti, S.E., terima kasih atas bantuan dan motivasinya kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;

16. Untuk Edison Jaya Pakpahan, A.Md.,S.H., Rizki Hendra Kurniawan, S.E., terima kasih atas kasih sayangnya kepada penulis selama ini serta bantuan dan dukungannya kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini;
17. Teman-teman Paduan Suara Mahasiswa (PSM) fakultas Hukum Universitas Jember yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu, Terima kasih karena telah memberikan keceriaan kepada penulis selama ini;
18. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang telah banyak memberikan bantuan dalam penyelesaian penulisan skripsi ini, penulis ucapkan terima kasih.

Semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis, pembaca dan semua pihak yang terkait dengan penulisan ini.

Jember, Agustus 2010

Penulis



RINGKASAN

Pemberian kredit bank mengandung resiko, maka bank menggunakan pengikatan jaminan, salah satunya dengan Hak Tanggungan. Setelah debitor melunasi hutangnya kepada kreditor, maka harus dilakukan Roya Hak Tanggungan pada sertipikat hak atas tanah dan buku tanah hak atas tanah debitor, sebagaimana telah diatur dalam pasal 22 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Disebutkan dalam pasal 22 Undang-undang No.4 Tahun 1996, Roya Hak Tanggungan dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanahnya hanya merupakan tindakan administratif saja dan tidak berpengaruh secara hukum terhadap hapusnya Hak Tanggungan. Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka timbul keinginan penulis untuk membahasnya dalam suatu karya tulis ilmiah berbentuk skripsi dengan judul **ASPEK HUKUM ROYA HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK.**

Permasalahan yang dibahas adalah Apakah dasar pengaturan Roya Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit bank, Apakah makna hukum dan syarat-syarat Roya Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit bank, Apakah akibat hukum jika tidak dilakukan Roya Hak Tanggungan terhadap sertipikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Tujuan penelitian skripsi ini adalah untuk menjawab dan memberikan masukan terhadap ketiga permasalahan dalam skripsi ini. Metode penelitian meliputi tipe penelitian yang bersifat yuridis normatif (*legal research*), pendekatan masalah adalah Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sumber bahan hukum penyusunan skripsi ini menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Analisis bahan hukum dengan beberapa tahapan yang kemudian hasil analisis bahan penelitian tersebut kemudian diuraikan dalam pembahasan guna menjawab permasalahan yang diajukan hingga sampai pada kesimpulan.

Dasar hukum pengaturan Roya Hak Tanggungan didasarkan pada perjanjian kredit, dimana ketentuan itu sebagai realisasi dari: Pasal 22 Undang-undang No. 4 Tahun 1996, mengatur prosedur administrasi Roya Hak Tanggungan; Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, mengatur

dasar pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang diakibatkan adanya lelang terhadap hak yang dibebani Hak Tanggungan; Peraturan Pemerintah nomor 13 tahun 2010 menentukan besarnya tarif pendaftaran Roya Hak Tanggungan sebesar Rp. 50.000,- per bidang; Pasal 122-124 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, mengatur mengenai dasar pendaftaran Roya Hak Tanggungan, cara dan ketentuan pendaftaran Roya Hak Tanggungan. Makna hukum Roya Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit bank adalah untuk membuktikan bahwa hak atas tanah debitor sudah tidak dibebani Hak Tanggungan. Roya Hak Tanggungan dapat memberikan jaminan hukum terhadap penyelesaian perjanjian kredit dalam hal pembebasan objek jaminan atas pembebanan Hak Tanggungan. Persyaratan Roya Hak Tanggungan secara administrasi dibutuhkan untuk menjamin keabsahan pelaksanaan Roya Hak Tanggungan. Persyaratan yang diminta haruslah dipenuhi, bila tidak maka Kantor Pertanahan akan menolak berkas permohonan.

Jika tidak dilakukan Roya Hak Tanggungan terhadap sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan maka debitor pemilik hak atas tanah tidak dapat mengalihkan kepada pihak lain dan/atau tidak dapat menjaminkan hak atas tanah tersebut kepada kreditor lain. Sertipikat hak atas tanah tidak dapat membuktikan secara hukum bahwa objek Hak Tanggungan yang tertera dalam sertifikat telah benar-benar bebas dari suatu penjaminan.

Hendaknya para pihak yang terkait dengan suatu perjanjian kredit dan menggunakan agunan berupa Hak Tanggungan melakukan Roya Hak Tanggungan sebagaimana mestinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Agar nantinya setelah perjanjian kredit dan Hak Tanggungan hapus, hak atas tanah yang digunakan sebagai jaminan dapat dialihkan kepada pihak lain dan/atau dijaminkan lagi sesuai keinginan debitor.

DAFTAR ISI

Halaman Sampul Depan	i
Halaman Sampul Dalam	ii
Halaman Motto	iii
Halaman Persembahan	iv
Halaman Prasyarat gelar	v
Halaman Persetujuan	vi
Halaman Pengesahan	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji	viii
Halaman Pernyataan	ix
Halaman Ucapan Terima Kasih	x
Halaman Ringkasan	xiii
Halaman Daftar Isi	xv
Halaman Daftar Lampiran	xviii
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	3
1.3. Tujuan Penelitian	3
1.3.1. Tujuan Umum.....	3
1.3.2. Tujuan Khusus	4
1.4. Metode Penelitian	4
1.4.1. Tipe Penelitian	4
1.4.2. Pendekatan Masalah	5
1.4.3. Sumber Bahan Hukum	5
a. Bahan Hukum Primer	5
b. Bahan Hukum Sekunder	6
1.5. Analisa Bahan Hukum	6
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1. Perjanjian	8
2.1.1. Pengertian Perjanjian	8
2.1.2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	9

2.1.3. Asas-asas dalam Perjanjian	10
2.2. Kredit	11
2.2.1. Pengertian Kredit	11
2.2.2. Unsur-unsur Kredit	12
2.2.3. Fungsi dan Tujuan Kredit.....	12
2.3. Perjanjian Kredit	14
2.3.1. Pengertian Perjanjian Kredit	14
2.3.2. Fungsi Perjanjian Kredit	15
2.3.3. Bentuk Perjanjian Kredit	16
2.4. Jaminan	18
2.4.1. Pengertian Jaminan	18
2.4.2. Syarat-syarat Jaminan	18
2.4.3. Macam-macam Jaminan	20
2.5. Hak Tanggungan	24
2.5.1. Pengertian Hak Tanggungan	24
2.5.2. Ciri-ciri Hak Tanggungan	25
2.5.3. Obyek Hak Tanggungan	26
2.6. Royo Hak Tanggungan.....	27
2.6.1. Pengertian Royo Hak Tanggungan.....	27
2.6.2 Unsur-Unsur Royo Hak Tanggungan.....	29
BAB III. PEMBAHASAN	33
3.1. Dasar Pengaturan Royo Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank	33
3.2. Makna Hukum dan Syarat-syarat Royo Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank	41
3.3. Akibat Hukum Jika Tidak Dilakukan Royo Hak Tanggungan Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah yang Dibebani Hak Tanggungan.....	44
BAB IV. PENUTUP	50
4.1. Kesimpulan	50
4.2. Saran	51
DAFTAR BACAAN	

LAMPIRAN-LAMPIRAN



DAFTAR LAMPIRAN

1. Perjanjian Kredit
2. Formulir pengajuan Roya
3. Surat Roya/keterangan lunas/ pelunasan hutang dari kreditor
4. Sertipikat Hak Tanggungan
5. Buku Tanah
6. PP No. 13 Tahun 2010 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan pajak Yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional
7. PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
8. Peraturan KBPN RI No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

