

**PELAKSANAAN *ROYA* DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN (STUDI DI BADANPERTANAHAN
NASIONAL (BPN) KABUPATEN KLATEN)**



SKRIPSI

**Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana dalam Ilmu Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah
Surakarta**

Oleh :

AMIN EKO DARMOKO

NIM : C. 100.000.233

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2007

PERSETUJUAN

Skripsi ini disetujui untuk dipertahankan dihadapkan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I

Pembimbing II

(Septarina Budiwati, SH CN)

(Suparto, SH)

PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Hari : Jum'at

Tanggal : 16 Februari 2007

Dewan Penguji :

Ketua : Septarina Budiwati, SH.CN. (.....)

Sekretaris : Suparto, SH (.....)

Anggota : Much. Sandjojo, SH. (.....)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

(**Dr. Aidul Fitriada Ashari, SH. M.Hum.**)

MOTTO

*“Allah mengasihi seorang pria yang mudah sewaktu menjual atau membeli
dan sewaktu memenuhi hutangnya”
(HR. Bukhari)*

PERSEMBAHAN

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada:

1. Bapaku dan Alm. Ibuiku tercinta.
2. Adik-adikku
3. Budheku sekeluarga
4. Calon istriku tercinta
5. Teman-temanku
6. Almamaterku.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbil 'alamin, puji syukur hanya kepada Allah yang telah mnemberikan nikmat kepada hamba-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul ”PELAKSANAAN *ROYA* DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (STUDI DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN KLATEN”. Penulisan skripsi ini sebagai salah satu syarat mencapai derajat Sarjana Hukum dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Penulis menyadari bahwa terselesainya penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu, pada kesempatan ini kiranya penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Aidul Fitriadi Ashari, SH. M.Hum., selaku Dekan fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Much. Sandjojo, SH. selaku Ketua Jurusan Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Nuswardhani, SH, MS., selaku Pembimbing Akademik, terima kasih atas bimbingannya selama kuliah.
4. Septarina Budiwati, SH. CN., selaku pembimbing pertama yang telah berkenan untuk mencurahkan perhatiannya pada pembimbingan skripsi ini, juga proses kelulusan penulis.
5. Suparto SH., selaku pembimbing kedua yang telah senantiasa memberikan bimbingan pada penulisan skripsi ini.

6. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan ilmunya kepada penulis.
7. Bapak dan Ibu Bagian Tata Usaha dan Perpustakaan Fakultas Hukum maupun Perpustakaan Pusat Universitas Muhammadiyah Surakarta, yang telah membantu memberikan kemudahan pelayanan kepada penulis.
8. Boedi Djatmiko SH. M.Hum., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, Agus Setiyono, SH dan Daliman SH., beserta seluruh staf terima kasih atas bantuannya hingga selesainya skripsi ini.
9. Dwi Supriyanto BPR Restu Klaten yang banyak membantu dan meluangkan waktu guna penyusunan skripsi ini.
10. Bapak Wagimin dan Alm. Ibuku Sri Sudarsih tercinta, terima kasih atas do'a, semangat dan kasih sayangnya selama ini.
11. Adik-adikku Bayu & David yang aku banggakan & aku sayangi.
12. Eyangku Mbah Wiryo Santren sekaliyan, Mbah Uti Cawas & Alm. Mbah Kakung terima kasih atas dukungan, doa dan semuanya.
13. Budheku Sri Abdul Khoyi & Alm. Pakdhe Khoyi, Mbak Rina + Mas Haris, Mas Agung + Mbak Yeni, Mbak Ruli, Mas Mukti, Mbak Adis, Mbak Tia, terima kasih atas doa, semangat dan semuanya hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
14. Calon Istriku Tutik Handayaningsih, S.Pd., beserta keluarga Ibu Sri Hartini Chumaidi, Hesti, Setyo dan Mbah Sri Ngegot, terima kasih atas doa, semangat dan dukungannya selama ini hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
15. Teman-temanku: Arfian Kopleng & istrinya, SH., Etik PJR, SH., Agus Ciblek, SH., Ridho Pampam, SH., Pak Kaji Bambang, SH., Hendro Security, SH., Suryo

Gusur, Ando, SH., Dian Nur, SH., Gondrong, Joko, SH., Topik, Toni, Erwin, SH., dan semua teman angkatan '00 terima kasih telah memberikan warna selama kuliah.

16. Teman-temanku Seluler Bakul HP Solo – Klaten, terima kasih atas kerjasama dan membagi rizkinya.

17. Mas Muchlis & Sigmacomp, *thank you very much* dan semua pihak yang telah membantu.

18. Berbagai pihak yang namanya tidak dapat penulis sebut satu persatu.

Semoga amal kebbaikannya mendapat balasan yang sesuai dengan amalnya dari Allah SWT. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik yang konstruktif demi perbaikan selanjutnya. Akhirnya, semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua. Amien.

Surakarta, Februari 2007

Penulis

(Amin Eko Darmoko)

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pembatasan Masalah	4
C. Permasalahan.....	5
D. Tujuan Penelitian	5
E. Manfaat Penelitian	6
F. Metode Penelitian.....	6
G. Sistematikan Skripsi.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
A. Tinjauan Umum Tentang Perkreditan	14
1. Pengertian Kredit.....	14
2. Unsur-unsur Kredit.....	15
3. Jenis-jenis Kredit.....	17
4. Jangka waktu Kredit.....	18

B.	Tinjauan Umum Tentang Hukum Jaminan	21
1.	Pengertian dan Pentingnya Jaminan dalam Perjanjian Kredit.....	21
2.	Macam-macam Jaminan	29
3.	Sumber Hukum Jaminan	32
4.	Asas-asas Hukum Jaminan	34
C.	Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	36
1.	Pengertian Hak Tanggungan	36
2.	Subjek Hak Tanggungan	38
3.	Objek Hak Tanggungan.....	38
BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	41
A.	Hasil Penelitian	41
1.	Proses Terjadinya Kredit.....	41
2.	Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	43
3.	Pelaksanaan Royo dan Fungsi Royo Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	44
B.	Pembahasan.....	45
1.	Proses Terjadinya Kredit.....	45
2.	Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	54
3.	Pelaksanaan Royo dan Fungsi Royo Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	77

BAB V	PENUTUP	85
	A. Kesimpulan	85
	B. Saran	88

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN