

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



**AKIBAT HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TIDAK
DIROYA KETIKA KREDIT LUNAS BERDASARKAN UNDANG-UNDANG
NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN
(STUDI DI BANK BNI CABANG PEKANBARU)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)**

Fakultas Syariah dan Hukum



OLEH

**WIRA WATI
NIM.11527204502**

**PROGRAM S 1
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU
1443 H/2022 M**



PERSETUJUAN

Skripsi dengan judul **“AKIBAT HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TIDAK DIROYA KETIKA KREDIT LUNAS BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN (Studi di Bank BNI Cabang Pekanbaru)”**, yang ditulis oleh :

Nama : Wira wati
 NIM : 11527204502
 Program Studi : Ilmu Hukum

Dapat diterima dan disetujui untuk diujikan dalam sidang Munaqasah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 13 Juni 2022

Pembimbing Skripsi II

Joni Alizon,SH,MH

Pembimbing Skripsi I

Dr. H. Maghfirah,M.A

- Hak Cipta dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang menjiplak sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul "*AKIBAT HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TIDAK RIROYA KETIKA KREDIT LUNAS BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN (STUDI DI BANK BNI CABANG PEKANBARU)*" yang ditulis oleh :

Nama : **WIRA WATI**
 NIM : 11527204502
 Program Studi : Ilmu Hukum

Telah dimunaqasahkan pada :

Hari / Tanggal : Selasa, 19 Juli 2022
 Waktu : 08.00 WIB
 Tempat : Ruang Peradilan Semu

Telah di perbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sutan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 20 Juli 2022 M

TIM PENGUJI MUNAQASAH

Ketua
Dr.H.Akmal Abdul Munir,Lc.,MA

Sekretaris
Dra.Nurlaili,M.Si

Penguji I
Lysa Angrayni,SH.,MH

Penguji II
Dr.Muhammad Darwis,S.HI.,MH



Mengetahui:
 Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Dr. Zulkifli, M.Ag

NIP. 197410062005011005



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta dilindungi Undang-Undang UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Wira wati
NIM : 11527204502
Fakultas/Pascasarjana : Syariah dan Hukum
Prodi : Ilmu Hukum

Judul Skripsi:

AKIBAT HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TIDAK DIROYA KETIKA KREDIT LUNAS BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN (STUDI DI BANK BNI CABANG PEKANBARU)

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

1. Penulisan Skripsi dengan judul sebagaimana tersebut di atas adalah hasil pemikiran dan penelitian saya sendiri.
2. Semua kutipan pada karya tulis saya ini sudah disebutkan sumbernya.
3. Oleh karena itu Skripsi saya ini, saya nyatakan bebas dari plagiat.
4. Apa bila dikemudian hari terbukti terdapat plagiat dalam penulisan Skripsi saya tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan peraturan perundang-undangan.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan dari pihak manapun juga.

Pekanbaru, 27 Juli 2022

Yang membuat pernyataan



Wira wati

NIM : 11527204502



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

ABSTRAK

Wira wati (2022) : Akibat Hukum terhadap Sertipikat Hak Milik yang Tidak diroya ketika kredit lunas berdasarkan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Studi di Bank BNI cabang Pekanbaru)

Roya dilakukan apabila perjanjian kredit yang dijaminakan dengan hak tanggungan telah lunas, dan nasabah secara hukum tidak ada hubungan lagi dengan bank yang bersangkutan. Nasabah yang bersangkutan bisa saja mengajukan kredit pada bank yang lain, dengan menggunakan sertipikat yang sama. Namun bagaimana kalau pada bank sebelumnya sertipikat yang menjadi hak tanggungan tidak diroya dan pemilik sertipikat mengajukan pinjaman kepada bank yang lain, dan diterima sebagai hak tanggungan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, nasabah tersebut masih ada hubungan dengan bank sebelumnya, karena sertipikat belum diroya (belum dilakukan pencoretan).

Berdasarkan uraian di atas, maka permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah bagaimana pengaturan hak tanggungan dalam perjanjian kredit, bagaimana proses roya terhadap sertipikat hak tanggungan ketika kredit lunas, serta bagaimana akibat hukum apabila sertipikat hak tanggungan belum diroya ketika kredit sudah lunas pada BNI Cabang Pekanbaru.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum sosiologis atau empris yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan.

Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa, pengaturan mengenai hak tanggungan tercantum dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang menjelaskan bahwa, Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Proses roya terhadap sertipikat hak Milik yang tidak diroya ketika kredit lunas, dan sertipikat tersebut sudah dijaminakan pula kepada bank lain, maka proses roya harus dilakukan melalui notaris yang mengikat perjanjian pada BSI, dengan persyaratan harus ada surat keterangan merger dari BSI karena berubah nama dari BNI Syariah ke BSI, kemudian notaris yang bersangkutan mengajukan roya ke BPN.

Akibat hukum dari sertipikat hak Milik yang tidak diroya antara lain adalah, nasabah secara hukum masih ada hubungan dengan pihak bank karena sertipikat hak Milik tersebut belum dicoret atau diroya oleh BPN. Di samping itu nasabah yang bersangkutan tidak bisa mengalihkan atau membaliknamakan sertipikat tersebut kepada pihak lain.



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur Alhamdulillah penulis ucapkan kehadiran Allah SWT yang Maha Menguasai langit dan bumi, dengan rahmat dan karunianya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Sholawat beserta salam tidak lupa penulis ucapkan kepada baginda Rasulullah yakni nabi besar Muhammad SAW.

Penulisan skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar sarjana pada program Srata Satu (S1) pada prodi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum di Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau. Adapun judul skripsi yang penulis teliti adalah **“AKIBAT HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TIDAK DIROYA KETIKA KREDIT LUNAS BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN (STUDI DI BANK BNI CABANG PEKANBARU)”**

Penulisan skripsi ini tidak terlepas dari hambatan dan kesulitan, penulis menyadari ada kekurangan dari aspek kualitas maupun aspek kuantitas dari materi penelitian yang disajikan, semua ini didasarkan dari keterbatasan yang penulis miliki. Namun, berkat bimbingan, bantuan, nasehat dan saran serta kerja sama dari berbagai pihak, khususnya pembimbing, segala hambatan tersebut akhirnya dapat diatasi dengan baik.

Selanjutnya dalam penulisan skripsi ini penulis banyak diberi bantuan oleh berbagai pihak. Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ayahanda Murat dan Almh Ibunda Emong yang mencurahkan kasih sayang serta do'a dan semangat yang diberikan kepada penulis. Serta Kakak-kakak penulis yang selalu menjadi sumber semangat bagi penulis.
2. Bapak Prof. Dr. H. Hairunnas, M.Ag. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau. Wakil Rektor I Dr.Hj.Helmiati, M.Ag, Wakil Rektor II Dr.H.Mas'ud Zein, M.Pd, Wakil Rektor III Edi Erwan, S.Pt., M.Sc., Ph.D, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu di kampus tercinta ini.
3. Bapak Dr. Zulkifli, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum beserta Bapak Dr. H. Erman, M.Ag selaku Wakil Dekan I, Bapak Dr. H. Mawardi, S.Ag., M.Si selaku Wakil Dekan II dan Ibu Dr. Sofia Hardani, M.Ag selaku Wakil Dekan III Fakultas Syari'ah dan Hukum dan seluruh karyawan (segenap akademik) yang telah mengarahkan dan membimbing penulis selama berkuliah.
4. Bapak Asril, S.HI., M.H selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum dan sekaligus Panasehat Akademis yang selalu memberikan motivasi, mengarahkan dan mengingatkan penulis dalam melalui proses perkuliahan dengan baik dan menyelesaikan skripsi secepatnya. Bapak Dr. M. Alpi Syahri, S.H., M.H Selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum yang telah memotivasi penulis dalam melakukan penelitian.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

5. Bapak Dr.H.Maghfirah,M.A selaku Pembimbing Skripsi I dan Bapak Joni Alizon,S.H.,M.H selaku Pembimbing Skripsi II yang telah meluangkan waktu memberikan arahan, nasehat, motivasi, serta masukan serta dorongan kepada penulis sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tugas akhir dalam bentuk skripsi.
6. Bapak-bapak dan ibu-ibu Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN SUSKA Riau yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama masa perkuliahan.
7. Kepala Perpustakaan Ma'had Al-Jami'ah UIN Suska Riau dan Kepala Perpustakaan Fakultas Syariah dan Hukum serta seluruh karyawan dan karyawan yang telah berjasa meminjamkan buku-buku untuk penulisan skripsi ini.
8. Teman-teman dan Rekan-rekan Ilmu Hukum umumnya Angkatan 2015, dan khususnya Kelas IH.F. Dedy Chandra Saputra Harahap, S.H, Yori Prastika Putri, S.H, Dendi Pratama Yudha, S.H, Nurhikmah, S.H, Vissa Afrilita, S.H, Tri Endang Kumalasari, S.H, Wawan Irwanto, S.H, Asiswanto, S.H, dan Teman-teman lainnya yang telah memberikan do'a, semangat, dan dorongan kepada penulis selama berkuliah serta dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Untuk pihak yang tidak disebutkan dan telah banyak membantu penulis selama penulisan skripsi ini, dengan tulus penulis ucapkan terimakasih.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan atau penyusunan skripsi ini masih ada kekurangan baik dari segi materi maupun teknik penulisan, maka dari itu penulis mengharapkan kritik dan saran demi kesempurnaan skripsi ini.

Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada penulis dan kepada pembaca, aamiin.

Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

Pekanbaru, Juli 2022

Penulis

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Batasan Masalah.....	5
C. Rumusan Masalah	5
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
E. Penelitian Terdahulu	7
BAB II KONSEP TEORITIS	
A. Perjanjian Kredit.....	10
B. Hak Tanggungan	15
C. Karakteristik Hak Tanggungan	19
D. Jaminan Kredit	21
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian.....	26
B. Lokasi Penelitian	26
C. Subjek dan Objek Penelitian	27
D. Informan	27
E. Sumber Data.....	27
F. Metode Pengumpul Data.....	28
G. Analisis Data	28

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Sertipikat Hak Milik tidak diroya Ketika Kredit Lunas	30
B. Pengaturan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit	37
C. Proses Roya Terhadap Sertipikat Hak Milik Ketika Kredit Lunas	40

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	49
B. Saran	50

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BIOGRAFI PENULIS



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap nasabah yang mengajukan kredit pada bank sudah pasti memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh pihak bank. Di antara persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah adalah mengajukan jaminan sebagai pertanggungjawaban dari kredit atau pinjaman yang diterima oleh nasabah. Jaminan yang diberikan nasabah tersebut pada umumnya dalam bentuk benda tetap, seperti tanah, rumah, bangunan dan sebagainya, dengan menyerahkan surat atau sertipikat benda jaminan tersebut.

Jaminan yang diserahkan oleh nasabah tersebut adalah bentuk hak tanggungan, yang diikat bersamaan dengan perjanjian kredit yang disepakati antara pihak bank dengan nasabah. Hak tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa didukung oleh perjanjian (perjanjian kredit) antara debitur dengan kreditur, baik menyangkut jumlah besarnya kredit yang diterima oleh debitur, jangka waktu pengembalian kredit, maupun jaminan yang nantinya akan diikat dengan hak tanggungan. Oleh karena hak tanggungan tidak dapat dilepaskan dari perjanjian kredit, itulah sebabnya maka hak tanggungan dikatakan *accessoir* (mengikat perjanjian pokok).¹

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut dengan UUHT menyatakan bahwa,

¹Ida Ayu Dewi Apriyana, *Tinjauan Yuridis Kedudukan Kredit Sebagai Pemegang Jaminan dengan Hak Tanggungan dalam Hal Debitur Wanprestasi*, (Mataram: 2014), h.13-14

Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan obyek berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria.²

Ketika kredit atau pinjaman tersebut dilunasi oleh nasabah, maka setipikat hak milik tersebut harus diroya, artinya pencoretan pada buku tanah atau sertipikat yang menjadi hak tanggungan telah hapus. Hak tanggungan hapus sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa, hak tanggungan hapus karena:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.
- b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.³

Penjelasan di atas memberi pengertian bahwa, roya dilakukan apabila perjanjian kredit yang dijamin dengan hak tanggungan telah lunas, dan nasabah secara hukum tidak ada hubungan lagi dengan bank yang bersangkutan. Nasabah yang bersangkutan bisa saja mengajukan kredit pada bank yang lain, dengan menggunakan sertipikat yang sama yang telah diroya.

Namun bagaimana kalau sertipikat yang menjadi hak tanggungan tersebut tidak diroya, dan nasabah atau pemilik sertipikat tersebut mengajukan

²Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana, 2005), h.3

³Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

pinjaman kepada bank yang lain, dan bank yang bersangkutan menerima sertifikat tersebut sebagai hak tanggungan. Berdasarkan ketentuan mengenai hak tanggungan sebagaimana yang dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka nasabah masih ada hubungan dengan bank sebelumnya, karena sertifikat tersebut belum diroya dan belum dicoret dalam sertifikat tersebut.

Sebagaimana yang dialami oleh nasabah BNI yang berinisial “R” yang sebelumnya merupakan nasabah dari BSI dengan proses take over. Namun pada saat take over sertifikatnya tidak diroya, dan jaminan yang belum diroya tersebut langsung diterima oleh pihak BNI. Secara hukum sebenarnya nasabah “R” masih ada hubungan dengan BSI, karena hak tanggungan yang diserahkan tersebut belum diroya atau dicoret oleh pihak BPN.

Pada saat pinjaman pada BNI dilunasi oleh nasabah “R”, dan yang bersangkutan ingin menjual tanah tersebut, maka diketahui bahwa sertifikat yang menjadi jaminan belum diroya. Tentunya ketika balik nama kepada pihak pembeli, BPN menolak untuk melakukan proses karena sertifikat belum diroya, yang secara hukum masih ada hubungannya dengan pihak bank, yang sejatinya pinjaman lunas maka hubungan dengan bank secara hukum sudah hapus.

Permasalahan yang terjadi karena kelalaian secara administrasi ini, maka proses royas tersebut harus dilakukan melalui notaris yang mengikat perjanjian antara nasabah dengan pihak BSI, serta harus ada surat keterangan merger dari BSI karena sudah berubah nama. Apabila hal ini tidak dilakukan,

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



maka proses ke BPN untuk balik nama antara pihak penjual dan pembeli belum bisa dilakukan, karena secara hukum pemilik hak sertipikat masih ada hubungan dengan pihak bank.

Di samping itu secara hukum nasabah “R” masih mempunyai hutang pada BSI karena sertipikat hak tanggungan belum diroya, walaupun pada hakekatnya hutang tersebut sudah dilunasi pada saat take over ke BNI. Oleh karena sertipikat hak milik belum diroya dan sudah diterima sebagai jaminan pada BNI, maka sebenarnya nasabah tidak mempunyai hutang pada BNI tetapi masih berutang pada BSI.

Roya merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi ketika kredit lunas, karena dengan pencoretan yang dilakukan oleh BPN menandakan bahwa nasabah sudah melunasi segala kewajibannya pada bank yang bersangkutan. Pencoretan atau roya tersebut juga sebagai bukti bahwa nasabah tidak ada lagi hubungannya dengan pihak bank, karena secara hukum sertipikat hak milik tersebut sudah dicabut dengan pencoretan atau roya tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan ini dalam suatu penelitian yang berbentuk skripsi dengan judul: **“Akibat Hukum Terhadap Sertipikat Hak Milik Yang Tidak Diroya Ketika Kredit Lunas Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Studi di Bank BNI Cabang Pekanbaru)”**.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



B. Batasan Masalah

Penelitian ini dibatasi pada permasalahan yang berhubungan dengan akibat hukum terhadap sertipikat hak milik yang tidak diroya ketika kredit lunas, berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan pada bank BNI Cabang Pekanbaru. Dalam hal ini dibatasi pada hubungan secara hukum antara nasabah dengan pihak bank apabila hak tanggungan tidak diroya, proses roya apabila nasabah take over ke bank lain, serta proses balik nama ketika nasabah menjual hak tanggungan tersebut.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Akibat Hukum Sertipikat Hak Milik tidak diroya ketika kredit lunas Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan?
2. Bagaimana Pengaturan tentang Sertipikat Hak Milik serta proses Royo ketika kredit lunas Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui dan memahami Akibat hukum sertipikat hak milik tidak diroya ketika kredit lunas Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
- b. Untuk mengetahui dan memahami pengaturan tentang sertipikat hak milik serta proses roya ketika kredit lunas Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

2. Manfaat Penelitian

Sedangkan manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Secara teoritis
 - 1) Dapat memberikan jawaban terhadap Akibat hukum sertipikat hak milik yang tidak diroya ketika kredit lunas berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Studi di Bank BNI Cabang Pekanbaru).
 - 2) Untuk mengembangkan analisis dan membentuk pola pikir penulis dalam menerapkan ilmu yang diperoleh.
- b. Secara Praktis
 - 1) Bagi penulis, untuk menambah wawasan dan pengetahuan, serta dapat mengaplikasikan teori yang telah diperoleh selama perkuliahan.
 - 2) Bagi Masyarakat, untuk memberikan pengetahuan kepada masyarakat sebagai nasabah perbankan, terhadap sertipikat hak milik yang harus diroya ketika kredit lunas.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3) Bagi pihak Bank, diharapkan dapat menjadi rujukan bagi pihak bank harus benar-benar dapat menerapkan aturan administrasi, bahwa ketika kredit lunas maka sertipikat hak milik harus diroya, berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

c. Secara Akademis

- 1) Sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Sarjana Hukum (SH) pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Suska Riau.
- 2) Menambah Ilmu pengetahuan dan wawasan penulis mengenai akibat hukum sertipikat hak milik yang tidak diroya ketika kredit lunas berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Studi pada Bank BNI Cabang Pekanbaru).
- 3) Memberi manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Ilmu Hukum pada umumnya, dan khususnya pada bidang Hukum Bisnis.

E. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu penting dikemukakan, untuk menggambarkan perbedaan dengan penelitian yang penulis lakukan, agar tidak terjadi penelitian dan pembahasan yang sama dengan penelitian sebelumnya.

- 1) Penelitian yang dilakukan oleh Saudara Nurmaharani Ulfa Arief yang berjudul: “Tinjauan Yuridis dalam Pelaksanaan Royo Partial Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan”. Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

adalah mengenai pelaksanaan roya partial hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto, serta kendala-kendala yang dihadapi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto dalam pelaksanaan roya partial hak tanggungan.

Sedangkan permasalahan yang penulis bahas dalam penelitian ini adalah mengenai pengaturan tentang sertipikat hak milik serta proses roya ketika kredit lunas berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (studi pada Bank BNI Cabang Pekanbaru), serta akibat hukum apabila sertipikat hak milik tidak diroya ketika kredit lunas pada BNI Cabang Pekanbaru. Di sini jelas terlihat bahwa berbeda dengan permasalahan yang penulis bahas dalam tulisan ini.

- 2) Penelitian yang dilakukan oleh Saudara Agus Nurhasan Ismail yang berjudul: “Keberanian dan Keberadaan Roya Hak Tanggungan Terhadap Sertipikat Hak Tanggungan”. Permasalahan yang diteliti adalah mengenai mekanisme pergeseran hak tanggungan dan roya terhadap adanya sertipikat hak tanggungan, serta realisasi roya terhadap pengalihan hak tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan. Penelitian ini juga berbeda dengan permasalahan yang penulis bahas dalam penelitian ini, yaitu sertipikat hak milik yang tidak diroya ketika kredit lunas.
- 3) Penelitian yang dilakukan oleh Saudara Andy Lie yang berjudul: “Pelaksanaan Pendaftaran Roya Hak Tanggungan di Atas Hak Milik Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Juncto Peraturan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Sleman”. Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan pendaftaran roya di atas tanah hak milik di Kabupaten Sleman, serta apakah kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran roya di atas tanah hak milik di Kabupaten Sleman. Sedangkan permasalahan yang penulis bahas dalam tulisan ini adalah mengenai pengaturan sertipikat hak milik serta proses roya ketika kredit lunas, serta akibat hukum apabila sertipikat hak milik tidak diroya ketika kredit lunas pada Bank BNI Cabang Pekanbaru.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB II

KONSEP TEORITIS

A. Perjanjian Kredit

Perkreditan adalah suatu penyediaan uang atau yang dipersamakan dengannya, yang didasari atas perjanjian pinjam-meminjam antara pihak kreditur (bank, perusahaan atau perorangan) dengan pihak debitur (peminjam), yang mewajibkan pihak debitur untuk melunasi hutangnya dalam jangka waktu tertentu, dimana sebagai imbalan jasanya, kepada pihak kreditur (pemberi pinjaman) diberikan hak untuk mendapatkan bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan selama masa kredit tersebut berlangsung.⁴

Kredit merupakan dasar setiap perikatan dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu.⁵

Unsur-unsur yang terkandung dalam perjanjian kredit adalah⁶:

1. Adanya persetujuan dan/atau kesepakatan;
2. Dibuat bersama antara kreditor dan debitur;
3. Adanya kewajiban debitur dan kreditor.

Kewajiban debitur adalah:

1. Mengembalikan kredit yang telah diterimanya;

⁴Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2002), h.111

⁵Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h.19

⁶ Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata; Buku Kesatu*, (Jakarta: Rajawali Press, 2006), h. 78.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau

2. Membayar bunga; dan
3. Biaya-biaya lainnya.

Kewajiban kreditur adalah:

1. Menyerahkan sejumlah uang sebagaimana yang diperjanjikan;
2. Menjelaskan hal-hal yang berhubungan dengan kewajiban debitur;
3. Memberitahukan kepada debitur tentang tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran.

Para ahli juga memberikan pengertian perjanjian kredit. Sutarno mengartikan perjanjian kredit adalah⁷: "perjanjian pokok atau perjanjian induk yang mengatur hak dan kewajiban antara kreditor dan debitur, kreditor berkewajiban mencairkan pinjaman sebesar yang disetujui dan debitur berkewajiban mengembalikan pinjaman sesuai jadwal waktu yang ditetapkan dalam perjanjian kredit".

Definisi ini terlalu singkat karena hanya difokuskan pada hak dan kewajiban antara kreditor dan debitur, padahal dalam perjanjian kredit itu sendiri yang paling prinsip adalah kesepakatan para pihak. Pengertian lain dari perjanjian kredit adalah: "perjanjian bank sebagai kreditor dengan nasabah sebagai debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah debitur untuk melunasi utang-nya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan".

Ada tiga ciri perjanjian kredit, yakni sebagai berikut.

⁷ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2003), h. 6

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Bersifat konsensual (kesepakatan kedua belah pihak)

Sifat konsensual suatu perjanjian kredit merupakan ciri pertama yang membedakan dari perjanjian pinjam-meminjam uang yang bersifat riil. Perjanjian kredit adalah perjanjian peminjaman uang menurut hukum Inggris yang dapat bersifat riil maupun konsensual, tetapi bukan perjanjian peminjaman uang menurut hukum Indonesia yang bersifat riil. Bagi perjanjian kredit yang jelas-jelas mencantumkan syarat-syarat tangguh tidak dapat dibantah lagi bahwa perjanjian itu merupakan yang konsensual sifatnya. Setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh bank dan nasabah debitur, nasabah debitur belum berhak menggunakan atau melakukan penarikan kredit.

Atau sebaliknya setelah ditandatanganinya kredit oleh kedua belah pihak, belumlah menimbulkan kewajiban bagi bank untuk menyediakan kredit sebagaimana yang diperjanjikan. Hak nasabah debitur untuk dapat menarik atau kewajiban bank untuk menyediakan kredit, masih bergantung pada terpenuhinya semua syarat yang ditentukan di dalam perjanjian kredit.

2. Penggunaan kredit tidak dapat digunakan secara leluasa

Kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah debitur tidak dapat digunakan secara leluasa untuk keperluan atau tujuan tertentu oleh nasabah debitur, seperti yang dilakukan oleh peminjam uang atau debitur pada perjanjian peminjaman uang biasa. Pada perjanjian kredit, kredit harus digunakan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan di dalam perjanjian dan pemakaian yang menyimpang dari tujuan itu menimbulkan hak kepada bank

untuk mengakhiri perjanjian kredit secara sepihak dan untuk seketika dan sekaligus menagih seluruh baki debit kredit. Hal ini berarti nasabah debitur bukan merupakan pemilik mutlak dari kredit yang diperolehnya berdasarkan perjanjian kredit itu, sebagaimana bila seandainya perjanjian kredit itu adalah perjanjian peminjaman uang. Dengan kata lain, perjanjian kredit bank tidak mempunyai ciri yang sama dengan perjanjian pinjam-meminjam atau pinjam mengganti. Oleh karena itu, terhadap perjanjian kredit bank tidak berlaku ketentuan-ketentuan Bab XIII Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3. Untuk apa kredit tersebut digunakan

Hal yang membedakan perjanjian kredit bank dari perjanjian peminjaman uang adalah mengenai syarat cara penggunaannya. Kredit bank hanya dapat digunakan menurut cara tertentu, yaitu dengan menggunakan cek atau perintah pemindah-bukuan. Cara lain hampir dapat dikatakan tidak mungkin atau tidak diperbolehkan. Pada peminjaman uang biasa, uang yang dipinjamkan diserahkan seluruhnya oleh kreditor ke dalam kekuasaan debitur dengan tidak disyaratkan cara debitur akan menggunakan uang pinjaman itu. Pada perjanjian kredit bank, kredit tidak pernah diserahkan oleh bank ke dalam kekuasaan mutlak nasabah debitur. Kredit selalu diberikan dalam bentuk rekening koran yang penarikan dan penggunaannya selalu berada dalam pengawasan bank.

Definisi di atas sebenarnya terlalu luas karena tidak hanya mengemukakan tentang hak dan kewajiban kreditor dan debitur, namun juga

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

mengemukakan tentang ciri-ciri perjanjian kredit. Karena adanya kelemahan dari kedua definisi di atas, maka perlu dilengkapi dan disempurnakan. Menurut Salim HS, yang diartikan dengan perjanjian kredit adalah⁸: "perjanjian yang dibuat antara kreditor dan debitur, di mana kreditor berkewajiban untuk memberikan uang atau kredit kepada debitur, dan debitur berkewajiban untuk membayar pokok dan bunga, serta biaya-biaya lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati antara keduanya."

Unsur-unsur perjanjian kredit:

1. Adanya subjek hukum;
2. Adanya objek hukum;
3. Adanya prestasi;
4. Adanya jangka waktu.

Subjek dalam perjanjian kredit adalah kreditor⁹ dan debitur¹⁰. Sedangkan objek dalam perjanjian kredit adalah kredit. Kredit itu sendiri adalah: "penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga¹¹."

⁸ Salim HS, *Op.Cit*, h.80.

⁹ Kreditor adalah orang atau badan hukum yang memberikan kredit kepada debitur.

¹⁰ Debitur adalah orang atau badan hukum yang menerima kredit dari kreditor.

¹¹ Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dengan demikian, dapat disimpulkan unsur-unsur yang terkandung dalam pengertian kredit, adalah sebagai berikut¹²:

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikanya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang.
2. Waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.
3. *Degree of risk* , yaitu suatu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari, semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu,masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur resiko, dengan adanya unsur resiko inilah, maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.
4. Prestasi, yaitu objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang,tetapi juga dapat bentuk barang atau jasa, karena kehidupan modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi yang menyangkut uang lah yang sering dijumpai dalam praktek perkreditan.

B. Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan atas hak atas tanah yang dimaksudkan sebagai pelunasan hutang tertentu, yang diberikan

¹² Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, (Jakarta: Gramedia, 1990), h. 14.

Kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu (kreditur pemegang hak tanggungan) dibandingkan dengan kreditur-kreditur lainnya.¹³

Hak tanggungan lahir setelah keluarnya Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996. Sebelumnya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 melalui Pasal 57 telah mengamanahkan agar dibentuk suatu Undang-Undang tentang Hak Tanggungan yang merupakan sistem jaminan hutang yang menjadikan tanah sebagai objek jaminan tersebut.

Proses pengikatan hak tanggungan sampai lahirnya hak tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Proses pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).
- b. Proses Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- c. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan.

Ciri-ciri dari hak Tanggungan adalah:

- a. Hak tanggungan memberikan hak preferensi (hak yang didahulukan) kepada pemegang hak tanggungan.
- b. Hak tanggungan mengikuti objek (tanah) yang dijamin, dalam tangan siapapun objek atau hak atas objek tersebut berada.
- c. Hak tanggungan memenuhi hak spesialis dan publisitas, sehingga mengikat pihak ketiga, dan memberikan kepastian hukum.
- d. Hak tanggungan mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.¹⁴

¹³Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2005), h.143

¹⁴*Ibid*, h.144

Adapun yang merupakan objek hak tanggungan, artinya terhadap benda atau hak apa saja dapat diikatkan dengan hak tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Hak milik atas tanah.
- b. Hak Guna Usaha.
- c. Hak Guna Bangunan.
- d. Hak pakai atas tanah negara, sepanjang hak pakai tersebut didaftarkan dan hak pakai tersebut mempunyai sifat yang dapat dialihkan.
- e. Hak pakai atas tanah hak milik.
 - f. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.
 - g. Rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun.
 - h. Bawah tanah sepanjang secara fisik ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atasnya.¹⁵

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak Tanggungan, yaitu:

- a. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah.
- b. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan pelunasan utang tertentu.
- c. Untuk pelunasan utang tertentu.
- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.¹⁶

¹⁵*Ibid*, h.146

¹⁶Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Rajawali Press, 2001),

Ada dua alasan pembuatan dan penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT), yaitu alasan subjektif dan objektif, yang termasuk alasan subjektif, yaitu:

- a. Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan notaris/PPAT untuk membuat akta Hak Tanggungan.
- b. Prosedur pembebasan Hak Tanggungan panjang/lama.
- c. Biaya pembuatan Hak Tanggungan cukup tinggi.
- d. Kredit yang diberikan jangka pendek.
- e. Kredit yang diberikan tidak besar/kecil.
- f. Dibitur sangat dipercaya/bonafid.

Sedangkan yang termasuk dalam kategori alasan objektif adalah sebagai berikut:

- a. Sertifikat belum diterbitkan.
- b. Balik nama atas tanah pemberi Hak Tanggungan belum dilakukan.
- c. Pemecahan/penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi Hak Tanggungan.
- d. Roya/pencoretan belum dilakukan.¹⁷

Hak Tanggungan dibuat dalam rangka untuk memperkuat jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, agar kreditur mendapat pegangan yang kuat agar pengembalian pinjaman dapat dilakukan oleh nasabah sesuai dengan perjanjian atau kesepakatan kedua belah pihak.

¹⁷*Ibid*, h.119

C. Karakteristik Hak Tanggungan

Karakteristik hak tanggungan mempunyai ciri-ciri, antara lain adalah sebagai berikut:

1. Tidak dapat dibagi-bagi

Tidak dapat dibagi-bagi, kecuali diperjanjikan lain, maksudnya bahwa hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian darinya. Artinya, telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, tetapi hak tanggungan itu tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Namun demikian, dapat disimpangi, artinya hak tanggungan itu dapat hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi apabila diperjanjikan lain.

2. Tetap mengikuti objeknya.

Dalam tangan siapapun objek tersebut berada, maksudnya walaupun objek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur tersebut wanprestasi.

3. Accessoir

Artinya, merupakan ikutan dari perjanjian pokok, maksudnya bahwa perjanjian hak tanggungan tersebut ada apabila telah ada perjanjian pokoknya yang berupa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang sehingga akan hapus dengan hapusnya perjanjian pokoknya.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

4. Asas spesialisitas

Yaitu unsur-unsur dari hak tanggungan tersebut wajib ada untuk sahnya akta pemberian hak tanggungan, misalnya mengenai subjek, objek, ataupun utang yang dijamin, dan apabila tidak dicantumkan, mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.

5. Asas publisitas

Yaitu perlunya perbuatan yang berkaitan dengan hak tanggungan ini diketahui pula oleh pihak ketiga dan salah satu realisasinya, yaitu dengan cara didaftarkannya pemberian hak tanggungan tersebut. Hal ini merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya terhadap pihak ketiga.¹⁸

Dari beberapa karakteristik atau ciri-ciri dari hak tanggungan tersebut dapat dipahami bahwa, hak tanggungan tersebut merupakan bukti jaminan dan pertanggungjawaban utang oleh debitur kepada kreditur, dan hak tanggungan tersebut harus diikat dalam suatu perjanjian yang jelas dan harus dipatuhi, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Ketentuan hak tanggungan mempunyai beberapa ketentuan, terutama di dalam hal tata cara pembebanan dan pendaftarannya, di antaranya adalah:

- a. Adanya kepastian penetapan suatu batas waktu maksimum pengajuan pendaftaran hak tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah serta pemberian tanggal buku tanah hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan.

¹⁸Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2012), h.466

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

- b. Pembatasan masa berlaku Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang hanya satu bulan dan harus dengan notaris. Namun, untuk hal tertentu pembatasan jangka waktu berlakunya SKMHT dapat lebih lama, bahkan dapat tidak berlaku.
- c. Sanksi administratif kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terlambat mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- d. Untuk memudahkan dan menyederhanakan pelaksanaan bagi kepentingan pihak-pihak kepada ketua pengadilan negeri diberikan kewenangan tertentu, yaitu penetapan memberikan kuasa kepada kreditur untuk mengelola objek hak tanggungan, penetapan hal-hal yang berkaitan dengan permohonan pembersihan objek hak tanggungan, dan pencoretan hak tanggungan.¹⁹

Hal-hal tersebut di atas, guna menunjang kekuatan dari hak tanggungan sehingga mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur wanprestasi, juga memberikan kepastian hukum serta memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

D. Jaminan Kredit

Pihak kreditur (pemberi pinjaman) cenderung untuk meminta jaminan hutang yang khusus dari pihak debitur (penerima pinjaman), agar pembayaran hutangnya menjadi aman. Jaminan khusus yang bersifat kebendaan tersebut misalnya berupa hipotik, fidusia, hak tanggungan, atau gadai.

¹⁹*Ibid*, h.467

Adapun hak jaminan konvensional terdiri dari hipotik, hak tanggungan, gadai benda bergerak, gadai tanah, fidusia, bank garansi, personal garansi dan sebagainya. Sedangkan jaminan yang nonkonvensional antara lain adalah *cessie* untuk menjamin hutang, pengalihan hak tagih asuransi, kuasa menjual yang tidak dapat dicabut kembali, jaminan menutupi kekurangan biaya dan sebagainya.

Dalam Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan bahwa, “Segala kebendaan si berutang (debitur), baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan segala perikatan pribadi debitur tersebut”.²⁰

Pasal 1131 KUH Perdata tersebut mengandung asas bahwa setiap orang bertanggung jawab terhadap utangnya, tanggung jawab yang mana berupa penyediaan kekayaannya baik benda bergerak maupun benda tak bergerak, jika perlu dijual untuk melunasi utang-utangnya. Asas ini sangat adil, sesuai dengan asas kepercayaan di dalam hukum perikatan, dimana setiap orang yang memberikan utang kepada seorang (kreditur) percaya bahwa debitur akan melunasi utangnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Setiap orang wajib memenuhi apa yang telah dijanjikannya sebagai wujud dari tanggung jawab moral yang sekaligus merupakan tanggung jawab hukum.²¹

Pada umumnya jenis-jenis lembaga jaminan yang dikenal dalam Tata Hukum Indonesia dikelompokkan menjadi:

²⁰Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Kencana, 2012), h.26
²¹Abdul R.Saliman dkk, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan, Teori dan Contoh Kasus*, (Jakarta: Kencana, 2008), h.20

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

1. Menurut cara terjadinya, yaitu jaminan yang lahir karena undang-undang dan perjanjian.
2. Menurut sifatnya, yaitu jaminan yang bersifat kebendaan dan bersifat perseorangan.
3. Menurut kewenangan menguasainya, yaitu jaminan yang menguasai bendanya dan tanpa menguasai bendanya.
4. Menurut bentuk golongannya, yaitu jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus.²²

Dalam praktek perbankan, jenis jaminan dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu jaminan immaterial (perorangan) dan jaminan materil (kebendaan).

Jaminan perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya. Jaminan perorangan memberikan hak kepada kreditur, terhadap benda keseluruhan dari debitur untuk memperoleh pemenuhan dari piutangnya. Adapun yang termasuk jaminan perorangan adalah penanggung, tanggung-menanggung, dan perjanjian garansi.

Sedangkan jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan.

²²Titik Triwulan Tutik, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2006), h.192

Tujuan dari jaminan yang bersifat kebendaan bermaksud memberikan hak untuk meminta pemenuhan piutangnya kepada si debitur, terhadap hasil penjualan benda-benda tertentu dari debitur untuk pemenuhan piutangnya. Selain itu hak kebendaan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, yaitu terhadap mereka yang memperoleh hak baik yang berdasarkan atas hak yang umum maupun khusus, juga terhadap kreditur dan pihak lawannya. Jaminan kebendaan dapat dilakukan pembebanan dengan gadai, hipotik, hak tanggungan dan jaminan fidusia.²³

Dalam prakteknya, jaminan kebendaan seperti yang diungkapkan di atas dalam masyarakat masih tetap berkembang dan dipergunakan dalam hal melakukan transaksi peminjaman uang baik di lembaga perbankan maupun di lembaga pembiayaan yang berkembang dalam masyarakat.

Adapun hubungan hutang-piutang dengan jaminan benda, maka dengan adanya benda jaminan, kreditur mempunyai hak atas benda jaminan untuk pelunasan piutangnya apabila debitur tidak membayar hutangnya. Benda jaminan itu dapat berupa benda bergerak dan dapat pula benda tidak bergerak. Apabila benda jaminan itu berupa benda bergerak, maka hak atas benda jaminan itu disebut gadai. Selain gadai adalah hak yang mirip dengan gadai yaitu retensi. Apabila benda jaminan itu berupa benda tidak bergerak, maka hak atas benda jaminan itu disebut hipotik.²⁴

Dari penjelasan di atas dapat dilihat, bahwa jaminan terhadap hutang dapat dilakukan terhadap benda bergerak dan tidak bergerak. Hal ini

²³*Ibid*, h.193

²⁴Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2000), 170

tergantung dari besarnya hutang dan kesepakatan kedua belah pihak. Jaminan yang berupa benda bergerak biasanya diikuti dengan surat-surat kepemilikan, dan jaminan terhadap benda tidak bergerak hanya dibuktikan melalui surat yang berupa sertifikat dan sebagainya.

Jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur adalah sebagai penguat terhadap kredit yang telah diberikan oleh kreditur kepada debitur, agar debitur memang benar-benar dapat menggunakan uang yang diberikan tersebut dengan sebaik-baiknya dan sesuai dengan tujuan diberikannya kredit tersebut.

Di lapangan memang sering terjadi bahwa nasabah dalam menggunakan kredit yang diberikan tersebut tidak sesuai dari penggunaan semula, kadang-kadang bisa saja diarahkan ke tujuan lain, seperti konsumtif dan penggunaan hal-hal yang lainnya. Oleh karena itu jaminan merupakan bentuk dari pertanggungjawaban dari pihak debitur apabila kredit tersebut tidak dapat dibayar sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum sosiologis atau empiris yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan, atau terhadap masyarakat.²⁵

Penelitian hukum sosiologis langsung dilakukan di lapangan terhadap objek yang diteliti. Dalam hal ini tentunya mengkaji akibat hukum Sertipikat Hak Milik yang tidak diroya ketika kredit lunas berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Studi di Bank BNI Cabang Pekanbaru). Data yang dikumpulkan mengenai akibat hukum Sertipikat Hak Milik yang tidak diroya ketika kredit lunas, dan proses roya ketika kredit lunas pada BNI Cabang Pekanbaru.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan yang penulis lakukan pada BNI Cabang Pekanbaru. Alasan penulis mengambil lokasi penelitian ini adalah karena ada permasalahan, bahwa sertipikat yang menjadi hak tanggungan pada BNI Cabang Pekanbaru tidak diroya ketika nasabah take over ke BNI Cabang Pekanbaru.

²⁵ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), h.52

C. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek dalam penelitian ini adalah bagian kredit pada BNI Cabang Pekanbaru dan nasabah. Sedangkan yang menjadi objek penelitian adalah akibat hukum sertipikat hak milik yang tidak diroya ketika kredit lunas di BNI Cabang Pekanbaru, serta proses roya terhadap sertipikat hak milik ketika kredit lunas di BNI Cabang Pekanbaru.

D. Informan

Informan dalam penelitian ini adalah subjek atau responden yang dapat memberikan data yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti, yaitu sebagai berikut:

1. Informan kunci, yaitu Bagian Kredit pada Bank BNI Cabang Pekanbaru yang berjumlah 1 (satu) orang, yang memberikan penjelasan mengenai proses kredit dan proses roya ketika kredit sudah dilunasi oleh nasabah.
2. Informan utama, yaitu nasabah yang sertipikatnya tidak diroya ketika kredit lunas yang berjumlah 2 (dua) orang, yang memberi data tentang proses kredit dan proses pengurusan sertipikat hak milik yang tidak diroya.
3. Informan tambahan, yaitu notaris yang mengikat perjanjian kredit yang berjumlah 1 (satu) orang, yang memberikan data tentang pengurusan sertipikat hak milik yang tidak diroya pada saat kredit sudah lunas.

E. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah:

- a. Data primer, yakni data yang diperoleh langsung di lapangan melalui wawancara, yang berhubungan dengan akibat hukum terhadap sertipikat hak

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

milik yang tidak diroya ketika kredit lunas di BNI Cabang Pekanbaru, serta proses roya terhadap sertipikat hak milik ketika kredit lunas di BNI Cabang Pekanbaru.

b. Data Sekunder, yakni data yang telah tersedia yang berupa dokumen sertipikat, perkembangan BNI Cabang Pekanbaru, dan struktur organisasi BNI Cabang Pekanbaru.

F. Metode Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Metode wawancara, yakni situasi peran antar pribadi bertatap muka ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seorang responden.²⁶ Tentunya yang berkenaan dengan proses roya ketika kredit lunas pada BNI Cabang Pekanbaru.
- b. Metode dokumentasi, yaitu peneliti merekam hasil wawancara dan foto pada saat melakukan penelitian, agar mendapatkan data yang jelas untuk mengklasifikasikan hasil penelitian yang sudah diperoleh.
- c. Studi Kepustakaan, yakni peneliti mencari landasan teoritis dari permasalahan penelitiannya.²⁷ Dalam hal ini yang berhubungan dengan proses roya ketika kredit lunas pada BNI Cabang Pekanbaru.

G. Analisis Data

Metode analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, yakni dengan cara menguraikan hasil penelitian dalam bentuk

²⁶ Suratman, *Metode penelitian Hukum*, (Bandung: Alfabeta, 2014), h.82

²⁷ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), h.82.

Kalimat yang jelas, serta menggambarkan hasil penelitian sesuai dengan rumusan permasalahan yang dibahas,²⁸ dan data yang diperoleh melalui, observasi, wawancara dan penelusuran literatur dihubungkan dengan teori dan pendapat para ahli yang berkenaan dengan sertipikat hak milik yang tidak diroya ketika kredit lunas pada BNI Cabang Pekanbaru, sehingga mendapatkan jawaban dari permasalahan yang diteliti secara jelas, yang kemudian dapat diambil kesimpulan dengan cara deduktif, yakni dari yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus.

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



UIN SUSKA RIAU

²⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1984), h.252

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari uraian dan pembahasan di atas, penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Akibat hukum dari sertipikat hak milik yang tidak diroya antara lain adalah, nasabah secara hukum masih ada hubungan dengan pihak bank karena sertipikat hak milik tersebut belum dicoret atau diroya oleh pihak BPN sebagai tanda bahwa pinjaman sudah dilunasi, apabila sertipikat hak milik tersebut belum dicoret atau diroya, maka nasabah masih ada sangkutan utang dengan pihak bank. Di samping itu, nasabah yang bersangkutan juga tidak bisa mengalihkan atau membaliknamakan sertipikat tersebut kepada pihak lain, dengan kata lain nasabah tidak bisa menjual barang jaminan tersebut kepada orang lain, karena secara hukum masih ada hubungannya dengan pihak bank.
2. Pengaturan mengenai hak tanggungan tercantum dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menjelaskan bahwa, Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan

dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

3. Proses roya terhadap sertipikat hak milik yang tidak diroya ketika kredit lunas, dan sertipikat tersebut sudah dijaminan pula kepada bank lain, sebagaimana yang terjadi pada nasabah “R” yang semula sebagai nasabah BSI yang kemudian dilanjutkan sebagai nasabah BNI, maka proses roya harus dilakukan melalui notaris yang mengikat perjanjian pada BSI, dengan persyaratan harus ada surat keterangan merger dari BSI karena berubah nama dari BNI Syariah ke BSI, kemudian notaris yang bersangkutan mengajukan roya ke BPN.

B. Saran

Berdasarkan uraian dan kesimpulan di atas, penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Kepada pihak bank harus benar-benar meneliti persyaratan yang diajukan oleh nasabah, termasuk sertipikat yang dijadikan jaminan utang harus sudah jelas dan tidak ada hubungannya dengan pihak lain. Agar nantinya dikemudian hari tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, atau bisa saja terjadi sengketa di antara kedua belah pihak.
2. Kepada nasabah juga harus memenuhi persyaratan yang diajukan untuk mendapatkan pinjaman, termasuk sertipikat yang dijadikan jaminan utang harus benar-benar tidak ada hubungannya dengan pihak lain, agar nantinya tidak mengalami kerugian atau kesulitan di kemudian hari. Oleh karena itu

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



semua persyaratan yang diajukan harus memenuhi standar yang ditentukan oleh undang-undang.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Abdul R.Saliman dkk, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan, Teori dan Contoh Kasus*, Kencana, Jakarta, 2008
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Badriyah harum, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007
- Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana, Jakarta, 2013
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2009
- Ida Ayu Dewi Apriyana, *Tinjauan Yuridis Kedudukan Kredit Sebagai Pemegang Jaminan dengan Hak Tanggungan dalam Hal Debitur Wanprestasi*, (Mataram: 2014
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2005
- Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014
- M.Bachsar, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007
- Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2005
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2009
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009
- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Rajawali Press, Jakarta, 2001
- _____, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata; Buku Kesatu*, Rajawali Press, Jakarta, 2006
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 1986



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

- © *Pakiptanik UIN Suska Riau*
1. Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta, 2012
2. Sutan Remy Syahdaini, *Hak Tanggungan (Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan)*, Alumni, Bandung, 1999
3. Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003
4. Titik Triwulan Tutik, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2006
5. Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia, Jakarta, 1990
6. Tri Akhsanul Iman, *Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan yang Didahului SKMHT di Kantor Pertanahan Kabupaten*
7. Ida Ayu Dewi Apriyana, *Tinjauan Yuridis Kedudukan Kredit Sebagai Pemegang Jaminan dengan Hak Tanggungan dalam Hal Debitur Wanprestasi*, Jurnal, Mataram, 2014
8. Moh Reza, *Tinjauan Yuridis Kedudukan Surat Kuasa Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Bekasi, Tesis
9. Priyo Handoko, *Analisis Terhadap Ketentuan Pembatasan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Menghadapi Liberalisasi Ekonomi*, Jurnal, Vol.2 No.2 Tahun 1997
10. Sutan Remy Syahdaini, *Hak Tanggungan (Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan)*, Alumni, Bandung, 1999, Jurnal, 2014

B. Peraturan Perundang-undangan

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
3. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak Milik UIN Suska Riau

Statemen University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul *"AKIBAT HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TIDAK DIROYA KETIKA KREDIT LUNAS BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN (STUDI DI BANK BNI CABANG PEKANBARU)"* yang ditulis oleh :

Nama : **WIRA WATI**
 NIM : 11527204502
 Program Studi : Ilmu Hukum

Telah dimunaqasahkan pada :

Hari / Tanggal : Selasa, 19 Juli 2022
 Waktu : 08.00 WIB
 Tempat : Ruang Peradilan Semu

Telah di perbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 20 Juli 2022 M

TIM PENGUJI MUNAQASAH

Ketua
Dr.H.Akmal Abdul Munir,Lc.,MA

Sekretaris
Dra.Nurlaili,M.Si

Penguji I
Lysa Angrayni,SH.,MH

Penguji II
Dr.Muhammad Darwis,S.HI.,MH

Mengetahui:
 Kepala Sub.Bagian Akademik

Jalrus,S.Ag

NIP. 19750801 200701 1 023



© Hak cipta milik UIN Suska Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

Pekanbaru, 29 Desember 2021

Nomor : 1009/BNI/XII/2021

Lampiran : -

Perihal : Permohonan Izin Melakukan Riset

Kepada Yth :

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau

Di-

Pekanbaru

Sehubungan dengan Surat Saudara Nomor Un.04/F.I.1/PP.00.9/10195/2021 tanggal 15 Desember 2021 perihal sebagaimana tersebut pada pokok surat diatas,dengan ini kami sampaikan bahwa Mahasiswa/Mahasiswi tersebut dibawah ini :

Nama : Wira wati

Nim : 11527204502

Dapat melaksanakan Kegiatan Penelitian di PT.Bank BNI Pekanbaru yang akan dilaksanakan pada bulan Januari 2022.

Demikian yang dapat kami sampaikan ,atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan Terima Kasih.

PT.Bank BNI Pekanbaru
Kantor Cabang Pekanbaru

Ferri fauzi
Operational Manager



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruhnya dan menyalin tanpa menuliskan sumber dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan tesis atau disertasi yang memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

UIN SUSKA RIAU



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama lengkap penulis adalah Wira Wati, dilahirkan di Pangkalan Lesung pada tanggal 07 Mei 1996 anak keempat dari empat bersaudara pasangan dari Ayahanda Murat dan Ibunda Emong (Almh). Penulis bertempat tinggal di Desa Pangkalan Lesung, Kecamatan Pangkalan Lesung, Kabupaten Pelalawan, Provinsi Riau. Penulis pertama kali menempuh pendidikan di Taman Kanak-kanak (TK) Lesung Bertuah Pangkalan Lesung (2002-2003), kemudian sekolah dasar di SD Negeri 001 Pangkalan Lesung (2003-2009), pada tahun yang sama penulis melanjutkan pendidikan di Mts Al-Khairat Pangkalan Lesung (2009-2012), dan kemudian melanjutkan pendidikan di Smk Farmasi Ikasari Pekanbaru (2012-2015). Pada tahun 2015 penulis melanjutkan pendidikan di Perguruan Tinggi Negeri tepatnya di Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau Fakultas Syariah dan Hukum dengan Program Studi Ilmu Hukum.

Pada hari Selasa tanggal 19 Juli 2022 penulis mengikuti ujian munaqasyah dan dinyatakan Lulus dengan predikat memuaskan, berhak memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) dengan judul penelitian “*AKIBAT HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TIDAK DIROYA KETIKA KREDIT LUNAS BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN (STUDI DI BANK BNI CABANG PEKANBARU)*”.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.