**ABSTRACT**

**PARTIAL *ROYA* FOR THE MORTHGAGE RIGHT OBJECT ON CREDIT AGREEMENT IN INDONESIA**

**By**

**Selvia Oktaviana**

As the development activities increased the funds availabilities are required, that most of the funds are expected to be obtained through credit activities from banks. One of development advancement is a property/residential business, where the developer requires a certain amount of funds to make their business smooth by borrowing some financial capital from the bank. To provide the legal certainty, the bank will request a guarantee from the developer. The developer will pledge the property business land with Mortgage Rights binding.

The residential developer party gets Working Capital Loan Construction facilities. As a guarantee for that loan, the developer will give the land with everything on it that guaranteed with Mortgage Rights. After the developer makes a payment, the bank will do the removal through partial *roya* over the land.

**Keywords: Mortgage Rights, Partial Roya, Agreement, Construction Credit**

1. **INTRODUCTION**
2. **Backgrounds**

Land is an important part of human life because it has so many benefits, besides as a place to live, the land is having a role as a source of human life. The land also has an economic value to support the survival of every human being. The role of society in the development sector is very important to realize the development potential that is beneficial for everyone.

Implementation of housing and residential development carried out by developer/private developer. The advancement of the development sector, especially for the housing that needs a large amount of funding availability, that funds are expected to be obtained through the credit systems. In conducting housing development efforts, developers need some support from banks as creditor who provide construction loans for the housing development. In order to guarantee its distribution until it becomes useful credit, the credit fund is an absolutely necessary tools and therefore it needs to be regulated in a credit guarantee institution which capable to provide the legal certainty and legal protection for both credit providers and credit recipients.

The credit provider (bank) requires a number of guarantees to guarantee the credit that obtained by the developer. Generally, there are 2 (two) forms of guarantee, namely personal guarantees and material guarantees. In practice, the most commonly used guarantee is the material guarantees. Material guarantees are subdivided into movable object that guaranteed by pledge and fiduciary. As for the immovable objects, such as for land and building that are used as a collateral or can be tied up with the mortgage rights. Mortgage right is not a stand-alone agreement, but as an additional agreement (*accecoir*), which based on a principal agreement in the form of account payables. But if the debts has been fully paid, then the mortgage right will be erased.

Prior to the existence of mortgage right the guarantee institution for land is a valid mortgage based on the provision in the Book II of the Indonesian Civil Code (known as Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/KUHPerdata), but because of those provisions are no longer in accordance with the current condition of our country, the provisions in the Book II are revoked, which only for the aircraft and ships with certain weight mortgages are still valid.

In Article 51 of Act Number 5 of 1960 on Basic Agrarian Law (known as Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria/UUPA), has been arranged a right guarantee institution for land or land and building which called Hak Tanggungan (Mortgage Rights), that the regulation will be further arranged by an act. In relation to this matter, Act Number 4 of 1996 on Mortgage Rights on Land or Land and Building and Objects on the Land or Land and Building (known as Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah atau Tanah dan Bangunan serta Benda-Benda yang Berada di Atas Tanah atau Tanah dan Bangunan/UUHT) was established. With the enactment of Act Number 4 of 1996 on Mortgage Rights on Land or Land and Building and Objects on the Land or Land and Building, all the provisions concerning mortgages and *creditverband* in Book II of the Indonesian Civil Code, which are enforced by Article 57 of Act Number 5 of 1960 on Basic Agrarian Law are declared no longer valid.

After the existence of UUHT housing business activities (either single housing or flats), the developers who get the capital loan can develop their business by pledging the land where they to the development. While the communities as potential buyer needs to be provided with House Ownership Credit (known as Kredit Pemilikan Rumah/KPR) facilities.

UUHT is not only cover the property rights, but also includes Hak Guna Bangunan (a right to using the building) and Hak Pakai (a right to use objects) which are given by the state as the mortgage right objects, especially for those objects which fulfill the qualification as a can be traded and certified objects. This will provide the assurance that the house ownership is one with the land ownership. Hak Guna Bangunan or Hak Pakai of land is registered on behalf of the developer’s name becomes a guarantee for the construction loan or investment with the burden of mortgage rights.

1. **Problems and Scope**

Based on the background above, the problems that will be discussed in this research is about how is the Partial *Roya* Implementation for the (Hak Tanggungan) Objects on Credit Agreement in Indonesia, especially the Partial *Roya* Implementation for a land which is borne by the Mortgage Rights by the developer who receives the construction credit with the partial sale of land and building to buyers either in cash or credit. The scope of this research is the field of civil law, especially Guarantee Law.

1. **Research Objectives and Benefits**

This research aims to describe and analyze about the implementation of partial *roya* for the mortgage rights on credit agreements in Indonesia, especially residential. If the purpose of this research can be achieved, then it is expected to be a contribution for the development of Law Science (Guarantee Law) which is useful as an enhancement of the ability to absorb and mastering the theories of jurisprudence, especially about the partial *roya*.

1. **TINJAUAN PUSTAKA**
2. **Perjanjian Kredit**
   1. **Istilah dan Pengertian Perjanjian Kredit**

Istilah kredit berasal dari Bahasa Yunani yaitu *credere*, yang berarti kepercayaan, atau dalam bahasa Latin c*reditum* yang berarti kepercayaan akan kebenaran. Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bagi si pemberi kredit (kreditur) bahwa kredit yang disalurkannya akan dikembalikan sesuai perjanjian.[[1]](#footnote-1) Black’s Law Dictionary memberikan pengertian kredit sebagai “*one’s ability to borrow money; the* *faith in ones’s ability to pay debts*”, sedangkan *bank credit* adalah “*credit* *that a bank makes available to a borrower*”.[[2]](#footnote-2)

Menurut Pasal 1 angka 11 UU No 1 tahun 1998 (selanjutnya disingkat UUPerbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Jadi perjanjian kredit adalah suatu persetujuan yang dilakukan antara bank (kreditur) dengan nasabah/ konsumen (debitur) berupa penyediaan uang atau tagihan yang memberikan kewajiban bagi debitur untuk melunasi pinjaman tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan disertai dengan sejumlah bunga.

* 1. **Unsur-Unsur Kredit**

Unsur-unsur dalam suatu kredit adalah:[[3]](#footnote-3)

* 1. Kepercayaan, yang berarti bahwa pemberi kredit yakin bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
  2. Kesepakatan, dimana dituangkan dalam suatu perjanjian dan masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing. Kesepakatan penyaluran kredit dituangkan dalam akad kredit yang ditangani oleh kedua belah pihak yaitu pihak bank dan nasabah.
  3. Jangka Waktu, dimana mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu adalah suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang. Jangka waktu antara pemberian atau pencairan kredit oleh bank dengan pelunasan kredit tersebut dilakukan dengan cara angsuran dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kemampuan dari debitur, misalnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan jangka waktu pelunasan hingga sampai 20 tahun.
  4. Risiko, tingkat risiko 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 tingggi pula tingkat risikonya, karena sejauh-jauh kemampuan manusia untuk menerobos masa depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur risiko inilah, maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit. Faktor risiko kerugian dapat diakibatkan dua hal yaitu risiko kerugian yang diakibatkan nasabah sengaja tidak mau membayar kreditnya padahal mampu dan risiko kerugian yang diakibatkan karena nasabah tidak sengaja yaitu akibat terjadinya musibah seperti bencana alam. Penyebab tidak tertagih sebenarnya dikarenakan adanya suatu tenggang waktu pengembalian (jangka waktu). Semakin panjang jangka waktu suatu kredit semakin besar risikonya tidak tertagih, demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja maupun risiko yang tidak disengaja.
  5. Balas Jasa, dimana dalam bentuk bunga, biaya provisi, dan komisi serta biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan bank. Sedangkan bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

Perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri, antara lain:[[4]](#footnote-4)

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti, mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara Kreditor dan Debitor.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.
   1. **Prinsip Pemberian Kredit**

Di dalam rangka untuk memperoleh kredit pada umumnya dapat diketahui dan ditentukan dengan “*the five of credit*” atau yang lebih dikenal dengan istilah 5’C yaitu:

1. *Character* (Watak)

Sifat-sifat dari calon debitur seperti kejujuran, perilaku,dan ketaatannya, guna mendapatkan data-data mengenai karakter debitur tersebut maka bank dapat melakukannya dengan cara mengumpulkan informasi dari referensi bank lainnya. Pemberian kredit atas dasar kepercayaan, sedangkan yang mendasari suatu kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari pihak bank bahwa calon debitur memiliki moral, watak dan sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif. Disamping itu mempunyai tanggung jawab, baik dalam kehidupan pribadi sebagai manusia, kehidupan sebagai anggota masyarakat, maupun dalam menjalankan usahanya. Karakter merupakan faktor yang dominan, sebab walaupun calon debitur tersebut cukup mampu untuk menyelesaikan hutangnya, kalau tidak mempunyai itikad yang baik tentu akan membawa kesulitan bagi bank dikemudian hari.

1. *Capital* (Modal)

Modal adalah uang muka yang dimiliki pemohon kredit sebagai modal sendiri sedangkan kredit sebagai tambahan. Dengan modal dapat diketahui kondisi kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelolanya. Hal ini bisa dilihat dari neraca, laporan rugi-laba, struktur permodalan, ratio-ratio keuntungan yang diperoleh seperti *return on equity, return on investment*. Berdasarkan kondisi di atas bisa dinilai apakah layak calon pelanggan diberi pembiayaan, dan beberapa besar plafon pembiayaan yang layak diberikan.

1. *Capacity* (Kemampuan)

*Capacity* adalah kemampuan calon debitur yang menyangkut kepemimpinan dan kinerjanya dalam perusahaan. Pengukuran *capacity* dari calon debitur dapat dilakukan melalui berbagai pendekatan antara lain pengalaman mengelola usaha (*business record*) nya, sejarah perusahaan yang pernah dikelola (pernah mengalami masa sulit apa tidak, bagaimana mengatasi kesulitan). *Capacity* merupakan ukuran dari *ability to pay* atau kemampuan dalam membayar.

1. *Collateral* (Jaminan)

Jaminan yaitu kemampuan dari calon debitur memberikan agunan yang baik serta memiliki nilai baik secara hukum maupun secara ekonomi.

1. *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi)

Keadaan ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu dimana waktu kredit itu diberikan ke kreditur. Kondisi ekonomi dapat mempengaruhi kemampuan pemohon kredit mengembalikan hutangnya sering sulit di prediksi. Kondisi ekonomi negara yang buruk dapat mempengaruhi usaha pemohon kredit dan pendapatan perorangan yang akibatnya berdampak pada pada kemampuan pemohon kredit untuk melunasi hutangnya.

Di dalam perkembangannya perkreditan, Prinsip 5 C tersebut mengalami perkembangannya dengan bertambahnya C yang keenam, yaitu *Constraint* sehingga prinsip tersebut kemudian dikenal dengan nama *6 C’s analysis*. *Constraint* adalah batasan dan hambatan yang tidak memungkinkan suatu bisnis untuk dilaksanakan pada tempat tertentu.[[5]](#footnote-5)

Selain prinsip-prinsip yang dijelaskan di atas, ada hal-hal yang perlu di dalam membuat perjajian kredit, yaitu:[[6]](#footnote-6)

* + 1. Jumlah fasilitas kreditnya;
    2. Jangka waktu fasilitas kredit;
    3. Besarnya tingkat bunga;
    4. Agunan yang diserahkan untuk menjamin fasilitas kredit tersebut.

Hal-hal lain yang perlu dicantumkan dalam suatu perjanjian kredit tergantung dari situasi dan kondisi yang melingkupinya, antara lain:[[7]](#footnote-7)

* 1. Syarat-syarat dan cara penarikan kredit,
  2. angsuran pelunasan,
  3. besarnya rovisi dan biaya-biaya lain serta denda-denda yang harus dibayar debitur,
  4. hal-hal yang harus dilakukan debitur,
  5. hal-hal yang tidak boleh dilakukan debitur tanpa persetujuan bank terlebih dahulu,
  6. pembayaran dipercepat,
  7. ketentuan mengenai asuransi,
  8. pemilihan domisili hukum,
  9. penyelesaian jika terjadi perselisihan,
  10. berlakunya syarat-syarat khusus bank,
  11. syarat-syarat penarikan kredit,
  12. klausula pembatalan perjanjian kredit.
  13. **Jenis-Jenis Kredit**

Pemberian fasilitas kredit oleh Bank dikelompokkan ke dalam jenis yang masing-masing dilihat dari berbagai segi. Pembagian jenis ini ditujukan untuk mencapai sasaran atau tujuan tertentu mengingat setiap jenis usaha memiliki berbagai karakteristik tertentu. Berikut ini jenis-jenis kredit yang terdapat pada lembaga perbankan.

* + 1. Dilihat dari Segi Kegunaan

Maksud dari jenis kredit dilihat dari segi kegunaannya adalah untuk melihat penggunaan uang tersebut apakah untuk digunakan dalam kegiatan atau hanya kegiatan tambahan. Jika ditinjau dari segi kegunaan terdapat dua jenis yaitu:

* + 1. Kredit Investasi, yaitu kredit yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/ pabrik baru dimana masa pemakaiannya untuk suatu periode yang relatif lebih lama dan biasanya kegunaan kredit ini adalah untuk kegiatan utama suatu perusahaan.
    2. Kredit Modal Kerja, merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya. KMK adalah kredit modal kerja yang diperuntukkan guna pembangunan residential estate (landed house/strata title/business estate (pertokoan,perkantoran,dll), dengan tujuan dijual kembali-biasanya dalam bentuk cicilan KPR, *Cash/ Soft Cash*. Pembiayaan ini umumnya dipergunakan untuk membiayai Modal Kerja Konstruksi Perumahan yakni (Bangunan/ Sarana/ Prasarana), Tanah pada umumnya tidak dibiayai, kecuali ditentukan oleh Bank.
    3. Dilihat dari Segi Tujuan Kredit

Kredit jenis ini dilihat dari tujuan pemakaian suatu kredit, apakah bertujuan untuk diusahakan kembali atau dipakai untuk keperluan pribadi. Jenis kredit dilihat dari segi tujuannya adalah:

1. Kredit Produktif, kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Artinya kredit ini digunakan untuk diusahakan sehingga menghasilkan suatu baik berupa barang maupun jasa.
2. Kredit Konsumtif, merupakan kredit yang digunakan untuk dikonsumsi atau dipakai secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada pertambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha.
3. Kredit Perdagangan, merupakan kredit yang digunakan untuk kegiatan perdagangan dan biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada supplier atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah tertentu.
   * 1. Dilihat dari Segi Jangka Waktu

Dilihat dari segi jangka waktu, artinya lamanya masa pemberian kredit mulai dari pertama sekali diberikan sampai masa pelunasannya, jenis kredit ini adalah:

1. Kredit Jangka Pendek, Kredit ini merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari satu tahun atau paling lama satu tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.
2. Kredit Jangka Menengah, jangka waktu kreditnya berkisar antara satu tahun sampai dengan tiga tahun, kredit jenis ini dapat diberikan untuk modal kerja.
3. Kredit jangka Panjang, merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling panjang yaitu diatas tiga tahun atau lima tahun.
   * 1. Dilihat dari Segi Jaminan

Adalah setiap pemberian suatu fasilitas kredit harus dilindungi dengan suatu barang atau surat-surat berharga minimal senilai kredit yang diberikan. Jenis kredit dilihat dari segi jaminan adalah:

1. Kredit Dengan Jaminan, merupakan kredit yang diberikan dengan suatu jaminan tertentu. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Pada kredit konstruksi jaminannya berupa jaminan kebendaan yang tidak bergerak yaitu dan dan segala sesuatu yang berada di atasnya.
2. Kredit Tanpa Jaminan, yaitu kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter serta loyalitas calon debitur selama berhubungan dengan Bank yang bersangkutan.
   * 1. Dilihat dari Segi Sektor Usaha

Setiap sektor usaha memiliki karateristik yang berbeda-beda, oleh karena itu pemberian fasilitas kredit berbeda pula. Jenis kredit jika dilihat dari sektor usaha sebagai berikut:

1. Kredit Pertanian, merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian rakyat.
2. Kredit Peternakan, dalam hal ini kredit diberikan untuk jangka waktu yang relatif pendek.
3. Kredit Industri, yaitu kredit untuk membiayai industri pengolahan baik untuk industri kecil, menengah atau besar.
4. Kredit pertambangan, yaitu jenis kredit untuk usaha tambang yan dibiayainya, biasanya dalam jangka panjang, seperti tambang emas, minyak atau tambang timah.
5. Kredit Pendidikan, merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk mahasiswa yang sedang belajar.
6. Kredit Profesi, diberikan kepada kalangan para professional seperti, dosen, dokter atau pengacara.
7. Kredit Perumahan, yaitu kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan.
8. Dan sektor-sektor usaha lainnya.
   1. **Kredit Konstruksi**

Kredit modal kerja konstruksi adalah fasilitas kredit yang diberikan untuk pembiayaan jasa konstruksi/ pekerjaan yang berhubungan dengan penyelesaian suatu proyek misalnya proyek pembangunan gedung, perumahan, jalan, pekerjaan supervisi konstruksi, pekerjaan penyediaan barang atau jasa yang terkait dengan proyek.

Kredit konstruksi adalah jenis kredit yang bersifat *long term loan* (pinjaman jangka panjang) yang sangat dibutuhkan sekali oleh pihak pengembang (*developer)* untuk dapat melakukan pembangunan proyek perumahan, karena fasilitas Kredit Konstruksi merupakan sumber utama pendanaan sektor properti. Di dalam mendapatkan fasilitas kredit konstruksi, pengembang akan menyerahkan tanah proyek perumahan yang akan dibangun sebagai agunan kredit. Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko yang sangat tinggi, oleh karena itu harus memperhatikan asas-asas sebagai berikut:

* + 1. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis.
    2. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian.
    3. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham.
    4. Memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (*legal lending limit*).

Kredit konstruksi sendiri mempunyai 2 (dua) jenis yaitu kredit modal kerja transaksional dan kredit modal kerja plafond:[[8]](#footnote-8)

1. Kredit Modal Kerja (KMK) transaksional adalah saldo R/K dengan maksimum co (*plafond*) menurun. Setiap hasil penjualan/ penyewaan dari proyek konstruksi (proposional sesuai putusan kreditnya), harus digunakan untuk menurunkan baki debet Kreditnya dan tidak dapat ditarik kembali.
2. Kredit Modal Kerja (KMK) *Plafond* adalah saldo R/K dengan maksimum plafon tetap. Hasil penjualan/ penyewaan dari proyek konstruksi (proposional sesuai putusan kreditnya), harus digunakan untuk menurunkan baki debet kreditnya dan dapat ditarik kembali untuk keperluan pembangunan proyek pengembang lain sesuai putusan kreditnya.
   1. **Hukum Positif yang Mengatur Jaminan Kredit**

Berdasarkan Hukum Positif Indonesia, pemberian jaminan kredit untuk menjamin pelunasan suatu perjanjian pemberian kredit, dapat memiliki 2 (dua) kemungkinan, yaitu:

* + 1. Tanah hak berikut atau tidak berikut bangunan di atasnya, yang dijadikan jaminan pelunasan kredit yang bersangkutan tanpa disertai pemberian HT, dalam hak ini berlaku ketentuan Pasapl 1131 jo 1132 KUHPdt.
    2. Tanah hak berikut atau tidak berikut bangunan di atasnya, yang dijadikan jaminan pelunasan kredit yang bersangkutan dengan disertai pemberian HT, maka yang berlaku adalah Pasal 51 UUPA jo UUHT.

Bank dapat memilih salah satu kemungkinan di atas. Apabila kemungkinan a yang dipilih, kreditur akan berkedudukan sebagai kreditur biasa/ kreditur konkuren (sama dengan kreditur-kreditur lain)Pasal 1131 dan 1132 KUHPdt. Menurut Pasal 1131 KUHPdt “segala kebendaan siberutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Pasal 1132 KUHPdt “kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, hasil dari penjualan benda tersebut dibagi-bagi menurut besar kecilnya piutang masing-masing, yang sah untuk didahulukan.

Sebagai kreditur biasa berarti tidak mempunyai kedudukan yang diutamakan (seperti kreditur HT) dapat memperoleh kembali piutangnya dan kedudukannya sama dengan kreditur-kreditur lain, dan jika harta kreditur tidak cukup hasil penpjualan untuk melunasi hutangnya, mka akan dibgi sesuai dengn besarnya hutang masing-masing. Untuk menguatkan kedudukan kreditur yang berada pada posisi a, maka debitur meminta untuk dibuatkan surat kuasa penuh untuk menjual, dan surat pengakuan utang.

Jika kemungkinan b yang dipilih, maka kedudukan kreditur lebih diutamakan/ didahulukan dalam rangka memperoleh kembali piutangnya dari pada kreditur biasa, sehingga jika sewaktu-waktu debitur tidak mampu untuk melunasi utangnya, objek HT akan dilelang atau dijual dibawah tangan. Hasil penjualan objek HT dikhususkan untuk melunasi piutang pemegang HT dan jika ada sisa hasil penjualan akan diberikan kepada debitur. Dengan demikian kreditur biasa/ konkuren, tidak bisa melakukan intervensi dalam eksekusi HT, kreditur biasa hanya akan menerima sisa hasil lelang/ penjualan HT di bawah tangan.

1. **Hak Tanggungan**
   1. **Pengertian Hak Tanggungan**

Pengertian hak tanggungan menurut Pasal 1 UUHT adalah hak jaminan atas tanah yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak beriku benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunansan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain.

Berdasarkan pengertian tersebut ada 4 (empat) unsur yang ada di dalam hak tanggungan yaitu:

* + 1. Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan Atas Tanah

Hak tanggungan yang merupakan hak jaminan atas tanah akan memberikan kewenangan kepada kreditur sebagai pemegang hak untuk menguasai secara yuridis tanah yang merupakan milik pihak lain yan ditunjuk sebagai jaminan kredit melalui HT. Kreditor sebagai pihak yang menguasai HT tidak boleh melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum. Misalnya kewenangan kreditur untuk menjual, melelang adalah bersyarat karena kreditur mempunyai keterbatasan dan hanya dapat dilakukan jika debitur melakukan wanprestasi atau cedera janji dalam memenuhi kewajibannya yang telah ditetapkan di dalam perjanjian kredit.

* + 1. Hak Tanggungan Membebani Ha katas Tanah Berikut atau Tidak Berikut Benda-Benda Lain yang Merupakan Satu Kesatuan dengan Tanah

Objek hak tanggungan ditinjau dari yang ditunjuk oleh UUPA (Pasal 4 ayat 1 UUHT) maka yang bisa menjadi objek hak tanggungan hanyalah Hak Milik (Pasal 25 UUPA), Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA), Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA).Kemudian apabila ditinjau dari Yang ditunjuk oleh UUHT (Pasal 4 ayat 2), dapat ditambahkan satu lagi macam hak tanggungan ialah Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Sedangkan pada tahapan akhir perkembangan hak tanggungan sebagaimana yang ditunjuk oleh UU No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun jo UU nomor 20 tahun 2011 (Pasal 27 UUHT) menyatakan bahwa ada pula tambahan objek hak tanggungan ialah Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara serta Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang bangunannya didirikan di atas tanah Hak Milik,Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

* + 1. Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Hutang Tertentu

Pemberian hak tanggungan dilakukan oleh debitur kepada kreditur karena debitur mempunyai sejumlah hutang tertentu. Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji sebagai pelunasan hutang dan dituangkan di dalam perjanjian, serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang merupakan perjanjian pokoknya. Hutang yang pelunasannya dijamin dengan menggunakan hak tanggungan adalah hutang yang telah ada dalam jumlah tertentu, utang yang akan ada dan telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu, atau jumlah hutangnya dapat ditetapkan pada saat diajukan pemohonan eksekusi hak tanggungan berdasarkan perjanjian utang piutang.

* + 1. Kedudukan Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Diutamakan

Jika debitur pemberi hak tanggungan tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar utang, maka kreditur pemegang hak tanggungan diutamakan dalam memperoleh pelunasan piutangnya, karena hak tanggungan memang terjadi berdasarkan adanya utang piutang. Jadi jika terdapat lebih dari satu kreditur namun mereka bukan pemegang hak tanggungan, maka mereka tidak boleh melakukam intervensi untuk memperoleh pelunasan utang lebih dahulu dari kreditur pemegang hak tanggungan, kreditur pemegang hak tanggungan hanya berhak atas sisa hasil pelelangan.

* 1. **Ciri-Ciri Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

* + 1. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (*droit de preference*). Hal ini berarti di dalam memperoleh pelunasan utangnya, kreditur sebagai pemegang hak tanggungan didahulukan dari kreditur-kreditur lain.
    2. Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminkan dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droit de suite*)., hal ini terdapat dalam Pasal 7 UUHT jika hak tanggungan telah dijual kepada pihak lain, namun pemegang hak tanggungan tetap mempunyai hak diutamakan untuk memperoleh pelunasan piutangnya, melalui pelelangan umum jika debitur ingkar janji.
    3. Pembebanan Hak Tanggungan memenuhi asas spesialitas dan publisitas. Sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Asas spesialitas memuat nama dan identitas pemberi HT, domisili, penunjukan secara jelas utang yang dijaminkan serta nilai tanggungannya, serta uraian yang jelas mengenai objek HT.
    4. Mudah dan pasti pelaksanaannya. Kewenangan pemegang HT untuk melakukan eksekusi berdasarkan syarat jika debitur telah ingkar janji. Jika kreditur akan menjual objek HT guna mendapatkan pelunasan piutangnya. Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi mempunyai cara yang lebih mudah dari pada melalui gugatan di Pengadilan yaitu dengan parate eksekusi. Jika terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, maka tanah yang dijaminkan secara fidusia aka dilelang, guna memperoleh pelunasan atas hutang debitur.
  1. **Subjek dan Objek Hak Tanggungan**

Subjek hak tanggungan terdiri dari Pemegang dan Pemberi Hak Tanggungan dan Pemberi Hak Tanggungan:

* + 1. Pemegang Hak Tanggungan (Kreditur)

Berkedudukan sebagai bank/ kreditur yang meminjamkan uang/ pemberi kredit. Jika pemegang HT berada di luar Indonesia wajib mempunyai domisili pilihan di Indonesia yang dicantumkan dalam APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan). Namun jika tidak mencantumkan tempat tinggal pilihannnya, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai tempat tinggal pilihannya. Pihak yang dapat menjadi pemegang HT adalah subjek hukum yaitu manusia pribadi dan badan hukum, yang status:

* + - * Warga Negara Indonesia (WNI).
      * Warga Negara Asing (WNA), baik yang berdomisili di Indonesia maupun yang berdomisli di negara lain.
      * Badan Hukum Indonesia.
      * Badan Hukum Asing baik yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia maupun yang kantor pusatnya di mancanegara.
    1. Pemberi Hak Tanggungan/Kreditur

Pemberi Hak Tanggungan adalah pihak yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek HT. Dalam kedudukannya sebagai debitur, akan tetapi dapat juga pihak lain. Menurut ketentuan Pasal 8 UUHT pemberi HT adalah orang perorangan atau Badan Hukum yang mempunyai kewenangan hukum (*bevougheid*) terhadap objek HT yang bersangkutan. Yang bersangkutan harus ada pada waktu HT diberikan dihadapan PPAT, walaupun tidak wajib untuk dbuktikan dengan sertifikat HT yang bersangkutan jika tanah tersebut memang belum didaftar. Debitur harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

* + - * WNI
      * BHI
      * WNA yang berdomisili dan menjadi penduduk Indonesia
      * Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 UUHT telah diatur secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang. Ada 5 (lima) jenis tanah yang bisa dijadikan jaminan HT, yaitu:

1. Hak Milik,
2. Hak Guna Usaha,
3. Hak Guna Bangunan,
4. Hak Pakai Atas Tanah Negara,
5. Hak atas tanah berikut bangunan, dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada dan merupakan satu kesatuan dengan tanah dan merupakan HM pemegang hak yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

Menurut penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, terdapat dua unsur mutlak dari Hak Atas Tanah yang dapat dijadikan objek HT adalah apabila diperlukan harus dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya HT, hanya hak pakai atas tanah negara dan hak pakai atas pengelolaan.

UUHT juga memberikan kemungkinan pembebanan HT atas tanah berikut bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, sebagaimana disebutkan dalam Pasapl 4 ayat 4 UUHT, yaitu:

“Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan”.

Rumah Susun juga dapat dijadikan objek HT sebagaimana ketentuan UU No 16 tahun 1985 yang telah dirubah dengan UU No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, bahwa hak milik atas satuan rumah susun yang tanah bersamanya berstatus HM dan HHGB dapat menjadi objek HT, sedangkan Hak Pakai dapat dibebankan melalui lembaga fidusia, dan dengan diterbitkannya UUHT hak pakai tidak perlu lagi dibebankan dengan fidusia. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan yaitu:[[9]](#footnote-9)

1. dapat dinilai dengan uang;
2. termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum;
3. mempunyai sifat dapat dipindahtangankan;
4. memerlukan penunjukan oleh undang-undang.
   1. **Sifat Hak Tanggungan**

Hak tanggungan mempunyai sifat sebagai berikut:

* + 1. Hak tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi (*ondeelbaar*). Jika hak tanggungan dibebankan atas suatu objek yang terdiri misal atas dua bagian tanh, atau lebih maka hak tanggungan itu akan membebani seluruh bagian-bagian secara utuh tanpa terkecuali. Apabila debitur baru melunasi seagin dari utang yang dijamin dengan hak tanggungan bukan berarti dapat dibebaskan sebagin objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan. Jadi hak tanggungan tetap akan membebani seluruh objek yang bersangkutan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Jika sebidang tanah yang berstatus HGB dibangun rumah susun yang kemudian dibebani dengan Hak Tanggungan, kemudian satuan-satuan rumuh tersebut dipisahkan, maka setiap satuan rumah susun yang sudah terpisah tersebut tetap dibebani dengan Hak Tanggungan untuk menjamin seluruh hutang dari pengembang (*developer*). Sebaliknya dapat diperjanjian Roya Partial.

Pelunasan utang yang menggunakan jaminan dengan hak tangungan dapat dilakukan secara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing satuan yang merupakan objek dari HT tersebut. Bagian yang bersangkutan itu akan terbebas dari HT yang semula membebaninya dan HT tersebut selanjutnya hanya membebani sisa objeknya guna menjamin sisa utang yang belum lunas.

Roya parsial sangat penting dalam hal pendanaan pembangunan rumah susun atau bisa juga proyek perumahan tunggal yang diperoleh melalui pemberian kredit konstruksi atau kredit investasi yang pelunasannya menggunakan jaminan hak tanggungan. Jadi roya parsial tidak akan menggagu pengembang dalam memsarkan propertinya walaupun kredit investasi dijaminkan dengan HT.

* + 1. Menjual objek hak tanggungan di bawah tangan. Di dalam perjanjian utang piutang dengan jaminan HT dapat juga diperjanjikan antera kreditur dan debitur untuk menjual objek HT di bawah tangan wajib dicantumkan dalam APHT. Hal ini menyebabkan kedudukan istimewa kreditur pemegng HT. Karena dengan cara tersebut kreditur akan memperoleh pelunasan utangnya dapat memperolreh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Namun penjualan tersebuit dapat juga merugikan pihak lain, sehingga adanya syarat untuk menjual jaminan setelah lewat 1 (satu) bulan setelah adanya pemberitahuan secara tertulis oleh pemberi atau pemegang kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan dalam suart kabar.
  1. **Proses Pembebanan Hak Tanggungan**

Pembebanan hak tanggungan bersifat sementara karena kegiatan pembebanan tersebut harus diikuti dengan kegiatan pencoretan HT yang jangka waktunya tergantung pada kemampuan debitur untuk melunasi utangnya. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap yaitu:

* + 1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Tahap ini dimulai dengan dibuatnya Akta pembebanan Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin Untuk menjamin kepastian hukum terhadap objek atas tanah yang dijaminka maka ditetapkan:

* + - * Pemberi hak tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT untuk penerbitan APHT.
      * Jika tida dapat hadir wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya.
      * Kuasa yang dibolehkan hanya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).
      * Pemberi atau pemegang hak atas tanah mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek HT yang dibebankan (terutama pada saat APHT didaftar).

APHT yang dibuat harus memenuhi asas spesialitas dari objek HT dan nilai tanggungannya. Guna memberikan jaminan kepastian hukum APHT wajib didaftarkan, dan PPAT yang bersangkutan wajib mengirimkan APHT tesebut untuk didaftarkan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah APHT ditandatangani.

SKMHT dapat dibuat oleh PPAT atau Notaris sesuai dengan bentuk yang telah ditetapkan, an di dalamnya tidak memuat kuasa untuk melakkan perbuatan huum lain dan tidak memuat kuasa substitusi. Di dalam SKMHT dicantumkan dengan jelas mengenai objek HT, jumlah utang, nama dan identitas kreditur nama dan identitas debitur. SKMHT tidak dapat ditarik kembali atau batal sebelum berakhirnya waktu.

SKMHT berlaku 1(satu) bulan jika tanah objek HT telah bersertifikat dan terdaftar atas nama pemberi HT, dan berlaku 3 bulan jika belum terdaftar atas nama pemeberi HT dan masih memerlukan balik nama, perlu pemecahan objek HT dan disertifikatkan khususnya jika tanah adat.

* + 1. Pendaftaran Hak Tanggungan

APHT harus didaftarkan guna memenuhi asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan pihak lain yang berkepentingan. APHT didaftarkan dan diterbitkan Buku Tanah Hak Tanggungan dengan tanggal hari ketujuh setelah berkas lengkap, namun jika hari ketujuh libur maka diberikan tanggal hari berikutnya, sedangkan sertifikat HT harus diterbitkan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah tanggal buku tanahnya.

Sertifikat hak atas tanah yang dibubuhi catatan pembebanan HT harus dikembalikan kepada pemberi HT kecuali jika diperjanjikan di dalam APHT bahwa dapat diberikan pada pemegang Hthal ini bertujuan untk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan jika debitur wanprestasi dimana sertifikatnya tidak dapat ditarik.

Sertifikat hak tanggungan berlaku sebagai alat bukti adanya hak tanggungan, dimana pada bagian Kepala Akta dibubuhi irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Irah-irah ini berfungsi sebagai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

* 1. **Hapusnya Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan dapat hapus karena hapusnya utang yang dijaminkan, dilepaskan HT oleh Pemegang HT, pembersihan HT berdasarkan penetapan pengadilan, hapusnya hak atas tanah. Dimatikannya sertifikat hak atas tanah karena pemecahan atau penggabungan tidak menyebabkan hapusnya HT, tetapi HT harus ikut tercatat dalam sertifikat pemecahan dan nilai tanggungannnya harus sesuai.

* 1. **Pencoretan Hak Tanggungan/Roya Parsial**

Pelunasan utang atau pencoretan HT dapat dilakukan dengan mengunakan lembaga roya parsial. Tujuan diadakannya Roya (pencoretan) pada buku tanah/ sertifikat tanah yang bersangkutan adalah agar dapat diketahui oleh umum bahwa tanah tersebut telah bebas kembali dan tidak dibebani oleh HT serta di seimbangkan kembali keadaan hukum. Jika pemberian hak, peralihan hak, pembebanan hak harus didaftarkan, maka demikian pula penghapusan pembebanan juga harus dicatat agar dapat diketahui oleh umum demi kepastian hukum dan kepastian hak.

1. **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitiann yang digunakan adalah penelitian hukum normatif empiris. Penelitian normatif empiris adalah jenis penelitian yang merupakan gabungan antara penelitian normatif dengan penelitian empiris yang dilkukan dengan cara menganalisis implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya disetiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat. Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalahm *yuridis-empiris*. Pendekatan *yuridis-empiris,* adalah suatu metode pendekatan penelitian untuk dapat mengetahui bagaimana hukum khususnya diberlakukan atau diterapkan dalam masyarakat. Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk memberikan gambaran secara jelas dan rinci tentang pelaksanaan roya parsial dalam perjanjian kredit di Indonesia.

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dapat digolongkan menjadi dua data primer dan data sekunder. Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Data yang diperoleh di lapangan ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terinci. Laporan tersebut direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting untuk kemudian diambil kesimpulan.

1. **RESEARCH RESULT**
2. **Assignment of Mortgage Rights on Developed Land**
   * 1. **Developer Terms**

Construction Capital Credit is a credit facility provided by a bank to assist financing construction services/work related to completion of a project, in examples building construction projects, housing, roads, construction supervision works, goods or services related to the project for the purpose of resale–usually in the form of mortgage repayments, cash/soft cash. The KMK granted by the bank to the developer for build a residential starts from the cost of house construction to the completion, and the infrastructure and facilities cost. Land is generally not financed, unless is determined by the bank. The active role of the construction entrepreneur customers is very helpful for the community and the government to realize the needs of residential and infrastructure construction.

If you want to get a construction capital credit, it must really understand the terms and conditions applicable of all lending banks. Here are how and what terms of construction capital credit which should be fulfilled by the developer. Developer which is a member of the organization and which is not a member of Professional Organization.

* 1. **Developer That is an Organization Member**

If the developer is an organization member, then the conditions those must be fulfilled are:

* + 1. Indonesian Corporation.
    2. Registered as a member of Real Estate Indonesia (REI), APERSI or other professional organizations that recognized by the government.
    3. Owning a license as a developer which is Surat Izin Usaha Jasa Konstruksi (SIUJK).
    4. Having a complete legality as an individual or business.
    5. For certain projects that requires a land use permit from the local governor and/or land use fatwafrom the local Agrarian Office.
    6. Owning Izin Mendirikan Bangunan (IMB) in accordance with the applicable provisions.
    7. Having characters and capabilities as a developer.
  1. **Developer That is Not a Professional Organization Member**

Not only those organization members above who can get the construction credit, because the property developer who is not listed as a member of organization such as REI or the like, but the company is already incorporated can obtain credit facilities from all banks. Here are the terms of construction credit and its terms:

1. Owning a license as a developer, that is Surat Izin Usaha Jasa Konstruksi (SIUJK).
2. Having a complete legality as a legal entity or legality as an individual or business legality.
3. For certain projects that requires a land use permit from the local governor and/or land use fatwafrom the local Agrarian Office.
4. Having Izin Mendirikan Bangunan (IMB) in accordance with applicable provisions.
5. Having characters and capabilities as a developer.

In proposing the terms to the bank, the developer in this case housing developers are either the members of the organization or not, is an incorporated company. The legal entity is a law subject which has rights and obligations as a private person and can perform legal relations (*rechtbetrekking*), either between legal entities with legal entities, or legal entities with private person.

The developers with legal status have to comply with the requirements for the legal entity establishment, namely the existence of separated assets, having specific purposes, having its own interests, and an organized organization. Examples of legal entities that can be developers are Limited Companies (known as Perusahaan Terbatas such as PT, Foundation, Perum, Cooperative, and Regional Companies).

If the developer is an organization member, so that company have to registered as a member of Real Estate Indonesia (REI), APERSI, or other professional organization that recognized by the government. REI and APERSI are two residential associations, namely residential development organization such as Real Estate Indonesia (REI) and the Association of Indonesian Housing and Residential Developers (known as Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia or APERSI). REI has a strategic role with other institutions, in this case Banking, Local Government, BPN, Ministry of Taxes and others, to regulate their internal and external activity spaces as an executor of strategic and tactical policy in the field of housing. One example of a strategic and fundamental role is the determination that only the developer companies are members of the organization, which can be granted permission by the local government to conduct housing construction activities.

On certain projects it requires a land use permit from the local governor and/or land use fatwa from the local Agrarian Office this is useful for orderly land use and orderly maintenance of land and environment as a form of developer responsibility to the community and its environment.

The next requirement is the developer must have IMB. IMB is regulated in Act Number 28 of 1960 on Buildings (known as Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung). In the law requires that to build buildings in Indonesia are required to have Izin Mendirikan Bangunan.

Here are the steps of initial licensing (IMB) for the housing developer which will build residential, are:

1. Ensure that the land to be managed as housing is on track in accordance with the City Spatial Plans (known as Rencana Tata Ruang Kota or RTRK) so there are no difficulties for land use permit.
2. Checking the RTRK, whether the area will be destined for, is it for residential, industrial or indeed for the green line.
3. If it turns out the area is planned as a settlement then it can be continued to plan to develop housing.
4. Taking care of licenses to the Public Works Department (known as Dinas Pekerjaan Umum or DPU) and the Regional Development Planning Agency (known as Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Bappeda).
5. License approval for Advice Planning, which is the conformity permit between the Site Plan of housing and spatial development in the area.
6. Preparing and attaching mandatory requirements including:
   * + - Space utilization permit proposal, which contains everything related to site planning.
       - Accompanied by a land certificate, if the land is still in the name of another person attached with a power of attorney enough to take care of the permit.
       - A land plan (site plan) is definitely a must.
7. Ensure the product out of this permit is a Recommended Planning Picture that outlines the rules for development.

For example: the fence line must be how many meters from the road, the front of the building must be how many meters from the road and many others.

1. Other licensing products resulting from this step are Principal Permits or Decrees approved by the Regent or Mayor's head of region. Usually more than 5 (five) houses have been considered as a housing.
2. Checking of land certificate in State Land Agency (known as Badan Pertanahan Negara or BPN).

Checking the certificate whether it is in accordance with the physical, ask the officer to check the stake bounds whether it is in accordance with the extent of the certificate. After that adjust the certificate with the terms and needs to be used for housing development, in examples whether the land should be combined because the certificate previously consisted of a number of certificates of property rights.

1. Ensure the required status for the land, must be Hak Guna Bangunan (HGB).
   * + - Land on behalf of PT (the company) or may be directly split plots on behalf of the person.
       - If it is permissible to split the plot on personal behalf, it greatly simplifies the maintenance and saves the budget for tax levies and licensing.
       - Even if it must be HGB status the first step is to decrease the status of SHM to HGB but still in private name, then from HGB on behalf of personal changed to HGB on behalf of the company.
2. Ask the local BPN for each permit process until the process is complete.
3. Still in the office of BPN, looking for Land Use Change Permit (known as Izin Perubahan Penggunaan Tanah), as a condition later we go for permission to build a building (IMB).
4. Take care of Environmental Impact Assessment permit (known as Analisa Mengenai Dampak Lingkungan or AMDAL) or Environmental Management Effort and Environmental Utilization Effort permit (known as Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemanfaatan Lingkungan Hidup or UKL/UPL) to the Ministry of Environmental (Known as Kementerian Lingkungan Hidup or KLH) office. This process initially requires checking ground water content at the site. After that the developer made a proposal about the good and bad impact that will occur on the project to be developed.
5. This licensing product is a letter of recommendation from the KLH office which will be attached as an IMB.
6. Taking care of the IMB to the Office of Integrated Licensing or the Licensing One (known as Kantor Perizinan Terpadu or Kantor Perizinan Satu). Along with the submission of IMB, to take care of the approval of residential site plan (zoning).
7. After that the last step is IMB. The requirement of this IMB application is the accumulation of the permits that have been done before, plus by:
   * + - Working drawings of houses to be built.
       - Neighbor statement letter legalized by right neighbor left front left behind, RT/RW, Kelurahan, Kecamatan.
       - Statement Letter is responsible for all activities undertaken and all incurred.
       - Copy the status of the land.
       - Copy of Resident Identity Card.
       - Copy of paid off Building Taxes (known as Pajak Bumi dan Bangunan).
8. If all the requirements have been attached, just wait for the results to come out and pay a levy whose value is in accordance with the land and building area.

Based on the explanation above, the requirements as a developer of both members and nonmembers of the organization, general requirements in the filing of Construction KMK are:

1. Location permit is required if the land area is more than 1 Ha.
2. Site Plan (if already plotted would be better)/Block Plan/Advice Planning.
3. Proof of land ownership, if it is in the form of certificate of splitting would be better.
4. The status of land ownership may be land owned by a third party other than belonging to the respective company, of course, with a Notary Agreement between the developer and the land owner, which regulates rights and obligations especially in the land payment scheme.
5. Building Permit, if already shaped IMB shards/splitting would be better.
6. Flood-free recommendation from the local Public Works Department.
7. Local PLN Connection Permit.
8. Water distribution recommendation from Local PDAM.
9. Test results of residential water from the laboratory.
10. Prospective developers must also prepare an estimate of the selling price per each type of building, building drawings, payment method or resale selling strategy.

Basically the requirement for developers to apply for KMK is that every bank is mostly the same, but there are certain requirements that differentiate between one banks to another. The following are examples of requirements that must be met by prospective borrowers/developers to the Mandiri Bank and BRI.

* 1. **Requirements for the Developers at Mandiri Bank**

Form of cooperation between developers and banks in the provision of mortgage facilities to implement a partnership/cooperation system. There are 2 (two) cooperation status that can be submitted to Mandiri Bank KPR namely:

1. Status 4 Developer

Addressed to developers on a small scale/individual, as for the conditions in the filing are:

* + - * Property built at least 4 units.
      * Status of project land in the form of SHGB/SHM, if not necessarily attach a power of attorney sell from land owner.
      * Certificate of land to be co-operated is not being pledged in another bank.
      * Developers, administrators or owners do not have problem loans in the bank.
      * Developer/executives/business group has experience in construction services/construction of housing more than 1 year project.
      * Selling price of house/shop/house at least Rp 125.000.000 per unit.
      * Willing to hold mortgage marketing programs of Mandiri Bank.

1. Cooperation Status Developer

Aimed at developers on a large scale, as for the conditions in the filing are:

* + - * Developer is a business entity.
      * Status of project land in the form of SHGB/SHM, if not necessarily attach a power of attorney sell from land owner.
      * Certificate of land to be co-operated is not being pledged in another bank.
      * Developers, administrators or owners do not have problem loans in the bank.
      * Developer/executives/business group has experience in construction services/construction of housing more than 1 year project.
      * Selling price of house/shop/house at least Rp 150.000.000 per unit.
      * Willing to hold mortgage marketing programs of Bank Mandiri.
  1. **Requirements for Developers at State Saving Banks (known as Bank Tabungan Negara or BTN)**

Working Capital Loans provided by BTN to the Developer to support working capital for financing the construction of horizontal buildings (houses, shop houses, office houses, kiosks etc.) as well as vertical/high rise building buildings and their facilities and infrastructures. BTN's partnership with developers includes:

1. Housing Financing: Ready Stock, Indent.
2. Risk sharing/sharing of risk of cooperation: Completion of principal documents, Settlement of buildings, Settlement of nonperforming loans caused *wanprestasi*// negligence developers, buy back guarantee.
3. Compensation: free marketing.

The following requirements of the developers who will apply for KMK at Bank BTN are as follows:

1. The applicant is a legal entity in the form of a Limited Liability Company (PT, PT Tbk.), or a cooperative having a domicile within the territory of the Republic of Indonesia determined in its Articles of Association and/or amendments thereof.
2. For applicants of Construction Credit who are "individual" and/or "CV" business entities, may apply for Construction Credit to PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Tbk, and will be processed on a case by case basis with reference to the granting of credit to small and medium businesses with a maximum ceiling of Rp 2.5 billion.
3. Has owned all the necessary permits to carry out housing project development activities.
4. Has been a current account holder in the Bank Tabungan Negara Bank Branch Office (demand deposit, time deposit, and savings) at least 3 months.
5. The status of developer land that can be mortgaged is Hak Milik and Hak Guna Bangunan.
6. Have experience in the field.

However, there are special requirements for Indent PKS, namely:

1. Developer is an incorporated PT.
2. Developers and administrators are experienced, at least have been manage and build 2 (two) housing projects or 50 (fifty) housing units.
3. Have been engaged in business activities as a developer for at least 2 (two) years
4. Projects run well and smoothly.
5. Preferably has a track record of cooperation with Bank BTN at least 1 (one) year.

Project Requirements

1. Project legality, in examples site plan and IMB or at least IMB Mains.
2. SHGB certificate or certificate in process (within cover note Notary) enclosed with proof of handling to BPN).
3. Certificate of proof of rights must be done splitting per plot if it has obtained mortgage approval from the Bank. The cost is calculated in advance and informed to the prospective debtors.
4. Project and location land rights are not in dispute.
5. Housing is in a marketable location:
   * + - Easy resale.
       - Easy access.
       - Is an area that can be developed (based on official planning).
6. Accommodated facilities and infrastructure:
   * + - Entrance and minimal environment can be passed by four-wheeled vehicles.
       - Electricity network (at least there is a guarantee certificate of electricity supply from PLN).
       - There is a network of clean water.
       - Main disposal channels and environmental channels.

Periodically, the Bank will conduct an evaluation of the cooperation that has been established, including:

* 1. Accuracy of site plan.
  2. Absence of deviations from the quality of buildings, facilities and infrastructure
  3. Customer complaints 0
  4. Activeness of realization
  5. Customer credit quality
  6. Marketing activities for the next unit and project
  7. Project execution time
  8. Certificate completion is less than 12 months after the credit agreement
  9. The settlement of IMB is less than 3 months after the credit agreement
  10. Activity to be a *giran* customer
  11. Provision of facilities and infrastructure
  12. Not involved in cases of masked customers and other things that harm BTN and customers.

Applicant and Business Legality:

1. Letter of Credit Application.
2. Certificate of incorporation until the last change.
3. Legalization from the Ministry of Justice and Human Rights/Ministry of Cooperatives and SMEs.
4. Organizational structure.
5. Copy of identity card and resume/CV board, and shareholder.
6. Data Group.
7. Business License TDP, SIUJK, SIUP etc.).
8. NPWP.

In addition developers must also complete these financial data:

1. An audited or unaudited Financial Statements (as stipulated by the Bank).
2. RAB.
3. Cash Flow Projection.
4. Collateral Appraisal Report (as required by the bank).
5. Data of prospective customers.
6. Feasibility Study (as stipulated by Bank)

> 25M for KYG.

> 15M for KI.

With the Credit Terms:

1. Maximum credit that can be given up to 80% of the working capital requirement of construction.
2. Maximum period of 24 months and may be extended by considering the past performance of the debtor and after the Bank's feasibility analysis.
3. Provision of 1% of maximum credit (*eenmalig*).
4. Other costs such as notary fees, appraisal of collateral items, insurance costs.
5. Collateral in the form of project location financed.
   * 1. **Implementation of Mortgage Rights on the Land that Owned by Developer**

The following is a description of the credit facility provided by Mandiri Bank:

1. The developer side fills out the application with attached photocopies of documents in accordance with the terms of credit application.
2. The Bank then examines the application letter of the prospective debtor and rejects it directly if it is included in the following criteria:

* The loan applied will be used to finance the business which is prohibited under the terms of Bank Mandiri.
* Businesses are classified as restricted or high risk and based on bank valuation not worthy of consideration for obtaining credit facilities.
* Developer/or its executives/shareholders are included in the Combined Bad Debts List or Black List issued by Bank Indonesia.

1. The Bank will conduct on-the-spot visits or interviews to obtain information from prospective of the borrowers and additional data collection to support the smoothness of credit facilities.
2. The bank will perform credit analysis process, the results of analysis:

* Application is approved, issued Letter of Approval of Credit Approval (SPPK),
* Application rejected, issued rejection letter accompanied by reason of refusal.

1. The Bank then submits the SPPK to the prospective debtor to sign if it approves or rejects the bank's decision.
2. If the debtor's candidate approves it must fulfill the terms of signing the Credit Agreement as the principal agreement.
3. The bank then undertakes the binding of the notary partner who has been appointed by the bank and the closing of insurance (carried out together with the process of signing the credit agreement)
4. Withdrawal of Credit, including:

* Debtors must meet the terms of credit withdrawal,
* The Bank opens an account and is activated by an authorized official.

In practice, the implementation of credit agreements in Mandiri Bank, that for loans up to Rp. 500.000.000 (five hundred million rupiah) using the deed under the hand, for loan Rp. 500.000.000 (five hundred million rupiah) up to Rp. 1.000.000.000 (one billion rupiah) using certificate under the legalized notary, while the loan above Rp. 1.000.000.000 (one billion rupiah) using notarial deed, then both parties (creditors and debtor) proceed with the making of APHT made in the presence of PPAT (PPAT-Notaris) of the relevant bank partner, for the clause in the credit agreement whose contents are promises to grant Deposit Rights, on the land as the object of the watch.

After the developer meets the requirements set by the bank to obtain the loan, then proceed with the delivery of the collateral to the creditor in the form of land along with the objects related to the land to be bound by the guarantee of HT. In accepting HT loading, the bank as the creditor must use prudential principles so that objects used as collateral with HT do not contain juridical defects that may harm the creditor.

The loading process with HT consists of 2 stages, namely:

1. The Grant of Deposit Rights, in example when APHT is issued by PPAT.
2. Registration Phase the mortgage right by Land Office which is at birth HT.

In order to provide a legal certainty to the HT object to be guaranteed, the developer must present himself in the presence of PPAT for the creation / publication of APHT, if the developer can not attend, shall appoint another party to represent it by using the Power of Attorney (KLMHT). The SKMHT cannot be withdrawn before its term expires. Before the expiry date, SKMHT must have been made APHT.

The developer/debtor must provide the correct data, so that PPAT is not wrong in making APHT. APHT must comply with the speciality of HT subjects, HT subjects and HT values ​​containing the names and identities of HT giver and receiver, the parties' domicile, designating clear debts and their collateral value. The PPAT deed must be made in such a way that it can serve as a solid basis for the registration of the imposition of the rights concerned. Therefore, PPAT is responsible for checking the requirements for the validity of the legal action concerned/by matching the data contained in the certificate with the existing list in the Land Office, and if the certificate is in accordance with the existing list, the Head of Office Or the designated Officer shall attach to the original certificate change page with stamp or post with the sentence "PPAT .... *has requested certificate check*", then initialed and given the checking date. About the time of completion of this certificate check is stipulated in Article 97 paragraph (7) PMNA/Ka.BPN Number 3 of 1997, stating "The return of the certificate” as intended in Article paragraph (6) shall be conducted on the same day as the checking day. The purpose of this provision is the completion of the application for the certificate check must be on the same day or in other words that the submission of the certificate which has already been marked by the Land Affairs Office must be done on the same date as the date of the request for checking by the said PPAT.

Regarding the implementation of APHT making by PPAT is regulated in Article 101 PMNA/Ka.BPN Number 3 of 1997 that: "The making of the PPAT deed must be attended by the parties conducting the relevant legal act or the person authorized by it by a written authorization in accordance with the law. Applicable invitation".

APHT must be submitted along with other warkah-warkah to be registered by PPAT. Other Warkahs include letters of evidence relating to the HT object, the identity of the parties concerned, certificates/other certificates concerning the HT object. The documents or files submitted by most of the PPAT include:

1. Introduction Letter from PPAT.
2. Letter of application for registration of Mortgage right from the beneficiary.
3. Original certificate of right to land object of Mortgage Right.
4. The 2nd sheet of APHT.
5. A copy of APHT which has been initialed by the relevant PPAT to be certified as a copy by the Head of Land Office for the manufacture of a Mortgage Rights certificate.

When PPAT is late in submitting APHT and other *warkahs* is not causing the APHT to be canceled, but will be sanctioned in the form of administrative sanction, in the form of oral, written, temporary or dismissal from his position as meant in Article 11 paragraph (1), Article 13 paragraph (2), and Article 15 paragraph (1).

APHT received from PPAT must be registered and published in the Land of Mortgage Book on the 7th day after the complete file. If on the seventh day coincides with a holiday, it will be given the date of the next day. The determination of a date for registration of Land of Rights Book is the desire of the government, to provide legal certainty and also a definite service time. After the seventh day from the date of registration of the land book, the Certificate of Mortgage Right must be able to be issued.

On the title certificate of land titled HT loading. The certificate may be returned to the HT giver unless otherwise agreed in APHT, that it will be held by the HT Holder. In practice, the Certificate of Mortgage Right is in the power of the creditor/bank, which aims to prevent undesirable things and if there is a non-revocation of the HT certificate cannot be withdrawn. The HT Certificate serves as a proof of receipt of debts secured by HT and affixed with the words "For Justice by the One Godhead" (“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”).

This Mortgage Rights Certificate consists of a copy of the HT land book and a copy of APHT approved by the Head of the Land Office and bound into one within the cover of the document. The land book itself is a document in the form of a list containing the juridical data and physical data of an existing land registration object.

HT certificates may be transferred as a result of HT holder / creditor, in example:

1. If receivables guaranteed by HT are switched on due to *cessie*, subrogation, inheritance, or other reasons HT may switch, because the law against the new creditor and proof of transfer is sufficient with a deed proving the transition of receivables.
2. The transfers are registered and must be registered on the Land Book of HT on the seventh day since transitional evidence is received.
3. Certificates of land may be transferred as a result of the transition of the HT giver
4. The conversion of such HT shall be subject to the knowledge and approval of the parties including the creditor.
5. **Implementation of Partial *Roya* Against Developer’s Land Under the Burden of Mortgage Right**

The term *roya* is known in the legislation regarding the land. Arrangements for the procedure for the deletion of mortgages are contained in Article 22 of the Mortgage Law which reads as follows:

1. After the Deposit Rights is deleted as referred to in Article 18, the Land Affairs Office shall write off such Deposit Rights records on land titles and their certificates.
2. With the removal of the Mortgage Right, the certificate of the Mortgage concerned is withdrawn and the same book of the Land of Mortgage is declared no longer valid by the Land Office.
3. If the certificate referred to in paragraph (2) for any reason is not returned to the Land Office, it shall be recorded in the Land of Mortgage Rights book.
4. The request for write-off as referred to in paragraph (1) shall be submitted by an interested party by attaching a certificate of Mortgage Right which has been notified by the creditor that the Deposit Rights is deleted because the receivable guaranteed by repayment has been settled, or a written statement from the creditor that the Mortgage Right has been Delete because the receivable guaranteed repayment with the Deposit Rights has been paid off or because the creditor releases the relevant Mortgage Rights.
5. If the creditor is unwilling to provide a statement referred to in paragraph (4), the interested party may file the request for the write-off to the Chairman of the District Court whose jurisdiction covers the place of the respective Mortgage Rights registered.
6. If the request for a write-off comes from the dispute being examined by another District Court, the petition must be filed with the Head of the District Court examining the case.
7. The request for the deletion of Deposit Insurance records under the orders of the District Court as referred to in paragraph (5) and paragraph (6) shall be submitted to the Head of the Land Office by attaching a copy of the determination or decision of the relevant District Court.
8. The Land Affairs Office shall write out the Mortgage Notes according to the procedures specified in the prevailing laws within 7 (seven) working days as from the receipt of the application as referred to in paragraph (4) and paragraph (7).
9. If the debt repayment is done by installment as referred to in Article 2 paragraph (2), the removal of the Guaranteed Right on the object of the relevant Guaranteed Rights shall be recorded on the Land Book and Certificate of Mortgage Right as well as on the Land Book and the Land Rights Certificate that has been free from the Mortgage Right Which initially burdened him.

The term *roya* is contained in the general explanation of Law no. 4 of 1996 concerning Land and Land Rights Related Rights (UUHT):

"In the book of the Land of the Mortgage concerned shall be attached a record of the abolition of the right, while the certificate is abolished. A similar record, called a write-off or more commonly known as "*roya*", is also carried out on land titles and land title certificates that were originally used as collateral. The certificate of land rights already embedded with such records, shall be returned to the rights holder ".

Debt repayment or write-off of HT is done using the Roya Partial agency. If an HT where its HT object is separated as on its own behalf on housing or real estate as well as flats, there is no need for separation or splitting of HT, but in each Land Book and the splitting certificate is recorded HT, in accordance with the certificate number The parent whose dependent value corresponds to the proportional ratio value.

The developer who pays his debts on Construction Credit received from the bank in stages in accordance with the stage of sale of the housing unit it builds, the Bank will issue a Partial Roya Letter in accordance with the housing unit already sold and the funds already entered into the Bank account. To be able to enforce this process must be expressly agreed in advance APHT between Developer and Bank Construction Creditors can make an agreement something that includes: Any payment from the sale of per unit of the house must be deposited funds to the account of the Developer who is in the Bank Lender Construction Which will then be debited by the Bank as loan repayment fund and based on this payment the Bank will issue Roya Partial Letter to the unit of the house that has been paid, then the developer can apply for the splitting of the certificate to the Land Office.

UUHT simplifies the procedure of granting HT in the framework of providing mortgage facilities with the following steps:

1. Sale and purchase of HGB in front of PPAT

HGB HT guarantees from the developer company will be sold to residential consumers. For that developers have done the construction of housing units according to site plan and IMB issued by the authorities and the building of the house is habitable, but in practice there is a new developer will do the development of residential or newly built partly. Then the consumer has paid payment on the purchase of land and building units either in cash or mortgage Bank then it should be as soon as the developer requested Roya Partial Letter to the Construction Loan Bank. As much as home unit has been paid off and the funds have been entered into the bank account. Based on such payments the Bank must issue Roya Partial Letters as many of the paid housing units.

1. Creating a Sale and Purchase Deed

After that will be made will be made AJB signed by the developer with the consumer in the presence of PPAT appointed by the developer with, with the requirement that must be completed with the consumer. This Sale and Purchase Deed of the object refers to the unit of the house that has been paid in full by the customer standing on the land of the certificate. AJB shall be made in duplicate 2 (two) sealed sufficient one for PPAT as stored and one shall be submitted by PPAT to the Land Office within 7 (seven) working days since the signature of the Sale and Purchase Deed as a basis for conducting the transfer of rights Certificate of fraction from the party of developer to consumer side done by Head of Land Office. PPAT will also make copies of the Deed of Sale and Sell in 2 (two) copies of one to be submitted to the seller in this case the Developer and the other shall be submitted to the consumer who in practice will be through the developer if the consumer is purchased in cash and / or submitted to the Bank Giving KPR If the consumer is financed by KPR Bank.

1. Application for Measurement and Mapping

In order to speed up the process of solving the certificate per unit of house on behalf of the consumer, the developer can request the measurement and mapping activities at the Land Office, so that when the land and building units are sold and the payment is paid off, the application of the certificate resolution can be done immediately. Measurement and mapping activities undertaken by the Land Office will produce the final product in the form of Measure Letters and Land List and are the modules required by the registration activity for the first time as well as other modules that require Measure Letters.

1. Splitting Activity of Land Rights Certificate

In practice if there is a good cooperation between the developer with the Land Office then the Measure Letter and Land List generated by the above Measurement and Mapping activities can be directly submitted to the Applicant / Developer to be followed up as the basis of the implementation of the land rights application in the form of certificate of split On behalf of consumers. From the Measure Letters and List of Land then merged with the Deed of Sale and Purchase that has been made PPAT which has been submitted to the Land Office to be applied for registration of the splicing of its right. Activity Splitting of this certificate. The Applicant shall bring and submit the documents which are the requirements of the Land Certificate Clearance Application. The end product of this certificate-breaking activity is a certificate of fraction on behalf of each consumer with the status of a certified fraction equal to the status of the parent certificate means if the parent certificate is the holder of the rights of the developer as a legal entity then the status of the certificate is the Right to Build and the result of the solution is also the Right Certificate Use the building but the right holder of the buyer of the land and the building. The process of solving the certificate may be completed within 3 (three) months to 6 (six) months from the date of registration of the measurement application. After the process of splitting the certificate is completed the remaining area of ​​the master certificate after deducting the fractional certificate shall be returned to the Credit Provider Bank if so determined beforehand, but if the parent certificate has been broken down per unit of house according to the site plan as a whole the remaining area of ​​the parent certificate remains. Shipper certificates on behalf of consumers by the developer will be submitted to the consumer if the consumer is buying the house building in cash from the developer and certificate fraction on behalf of the consumer following other documents that include among others License Establish Build on the house lot by the Developer must be submitted to the bank giving mortgage if the consumer Buying house building through bank. With the consignment of the fraction certificate on behalf of the consumer to the mortgagee bank will disburse the funds of certificate retention and the IMB fraction to the account of the developer residing in the lender bank.

1. **CLOSING**

**CONCLUSION**

The enactment of UUHT affects the development of the business world of property to increase, it can be seen from the many developers who build housing both residential and flats above the land of HGU, HGB and Hak Pakai. But the availability of funds to be one of the problems faced by the developer, because the developers to cooperate with the bank by getting a loan that poured in the form of debt agreement as the principal agreement. To guarantee the loan from the developer will be paid in accordance with the agreement then the bank requires a guarantee from the developer, the guarantee will be tied with the Deposit Rights.

A plot of the pledged land will be repaid by paying installments equal to the value of each to be exempt from HT by way of deletion or partial *roya*. Having done partial *roya* mortgage rights will overload the rest of the HT object to guarantee the remaining outstanding debt.

1. Edy Putra The Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta: Liberty, 1989, hlm. 1. [↑](#footnote-ref-1)
2. Bryan A. Garner, *Black’s Law Dictionary*, eighth edition, United States of America: West, a Thomson Business, 2004, hlm. 396. [↑](#footnote-ref-2)
3. Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007, hlm. 46. [↑](#footnote-ref-3)
4. Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia ,* Bandung : PT Citra Aditya Bakti,

   2000, hlm. 388. [↑](#footnote-ref-4)
5. Prof. DR. H. Veithzal Rivai, M.B.A., Andria Permata Veithzal, B.Acct, M.B.A., *Credit Management Handbook: Teori, Konsep, Prosedur, dan Aplikasi Panduan Praktis Mahasiswa,*

   *Bankir, dan Nasabah*, Cetakan I, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2006, hlm. 293. [↑](#footnote-ref-5)
6. Sundari Arie, *Perjanjian Kredit, Pengikatan Jaminan dan Pemberian Hak Tanggungan,* Jakarta: Konferensi Mutakhir Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Hutang. 1996, hlm. 12. [↑](#footnote-ref-6)
7. *Ibid*, hlm 12-13. [↑](#footnote-ref-7)
8. Asep Rosadi, *Dua Macam Kredit Konstruksi*, <http://www.kreditkonsumer.com/pengertian-kredit-konstruksi/>, diakses pada 15 Oktober 2016 [↑](#footnote-ref-8)
9. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah dan Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya,* edisi revisi, Jakarta: Djambatan, 2003, hlm. 436. [↑](#footnote-ref-9)