

## ABSTRAK

Nama : Mira Ayu Raditya  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Kajian Lembaga Jaminan Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia  
Dalam Perjanjian Pemberian Pinjaman Untuk Pembiayaan  
Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Rangka Pelaksanaan  
*Secondary Mortgage Facility* (SMF)

Untuk mempermudah pengadaan perumahan bagi seluruh rakyat, pemerintah membentuk Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan (PPSP) bernama PT. Sarana Multigriya Finansial (PT. SMF) berdasarkan Perpres No. 19 tahun 2005 sebagai wadah dalam rangka menghimpun dana untuk sektor perumahan. Kegiatan utama PT. SMF meliputi, penyaluran pinjaman jangka menengah/panjang bagi Penerbit KPR dan Program sekuritisasi piutang KPR. Guna menjamin pembayaran kembali seluruh dan setiap jumlah yang terutang dan wajib dibayar Penerbit KPR kepada PT. SMF dalam penyaluran pinjaman jangka menengah/panjang, Penerbit KPR memberikan jaminan fidusia atas aset keuangan KPR, yaitu tagihan/piutang yang akan ada saat ini dan/atau akan ada di kemudian hari yang diperoleh dari penerbitan KPR, termasuk hak tanggungan atas objek KPR yang melekat padanya sesuai dengan kriteria yang telah disepakati oleh para pihak. Dengan demikian, perlu dilakukan penelitian terhadap perjanjian pemberian pinjaman untuk pembiayaan KPR tersebut serta lembaga-lembaga jaminan yang terkait di dalamnya untuk mengetahui bagaimana mekanisme pemberian pinjaman untuk pembiayaan KPR dalam rangka pelaksanaan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dan mengetahui apakah eksistensi dua lembaga jaminan yaitu hak tanggungan dan fidusia mempengaruhi pelaksanaan eksekusi lembaga jaminan apabila terjadi wanprestasi oleh Penerbit KPR sebagai debitor ataupun oleh nasabah KPR. Adapun penelitian yang dilakukan menggunakan penelitian kepustakaan. Dari hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa, mekanisme pencairan pinjaman dilakukan berdasarkan persyaratan dan menggunakan standarisasi dokumen yang ditetapkan oleh PT. SMF. Mengenai eksistensi dua lembaga jaminan dalam Perjanjian Pemberian Pinjaman yaitu jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia, hal tersebut tidak mempengaruhi eksekusi apabila debitor wanprestasi, karena pada dasarnya kedua lembaga jaminan tersebut merupakan perjanjian aksesoir untuk perjanjian pokok yang berbeda. Hak tanggungan atas objek KPR merupakan perjanjian aksesoir dari perjanjian pemberian KPR antara Penerbit KPR dengan nasabah KPR, sedangkan jaminan fidusia merupakan perjanjian aksesoir dari Perjanjian Pemberian Pinjaman antara PT. SMF dan Penerbit KPR. Dengan demikian apabila terjadi kredit macet atau cidera janji oleh nasabah KPR, maka yang akan dieksekusi adalah hak tanggungan atas objek KPR, sedangkan apabila Penerbit KPR lalai melakukan pelunasan atas pinjaman yang diberikan oleh PT. SMF, maka yang dieksekusi adalah jaminan fidusia atas tagihan KPR tersebut.

Kata Kunci:

KPR, Jaminan, Secondar Mortgage Facility

## ABSTRACT

Name : Mira Ayu Raditya  
Study Program : Post Graduate Notary Public Studies (*Magister Kenotariatan*)  
Title : Review on Security Institutions of Mortgage and Fiduciary Security in a Housing Credit Loan Agreement ("**KPR**") for the purpose of Execution of Secondary Mortgage Facility

In order to facilitate procurement of housing for the community, the government has established a Housing Secondary Financing Company or *Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan* ("**PPSP**"), namely PT. Sarana Multigriya Finansial ("**PT. SMF**") pursuant to Presidential Regulation No. 19 of 2005, as a vehicle to collect fund for the housing sector. PT SMF mainly engages in the business of providing medium/long term loan for KPR Issuer and KPR receivables securitization Program. In order to secure repayment of any and all outstanding amount which is payable by the KPR Issuer to PT. SMF in granting medium or long term loan, the KPR Issuer provides fiduciary security over KPR's monetary asset, namely the current and/or future receivables obtained from issuance of KPR, including a mortgage over KPR object attached thereto, in accordance with the criteria as agreed by the parties. As such, a research is required on the loan agreement for such KPR financing, and its related security institutions, to obtain knowledge of mechanism of granting of loan for KPR financing, for the execution of Secondary Mortgage Facility (SMF), and to gain knowledge on whether the existence of the two security institutions, namely mortgage and fiduciary security shall affect execution of security institutions, upon the occurrence of default by the KPR Issuer as debtor, or the related KPR customer. Whereas, the research to be conducted utilizes the literature research method. From such literature research, it may be concluded that the mechanism of loan disbursement is conducted based on the requirements, and utilizes the standardized documents as determined by PT. SMF. With regard to the existence of two security institutions in the Loan Agreement, namely mortgage and fiduciary securities, it shall not affect the execution upon the occurrence of default by the debtor, because in principle, the said security institutions are supplementary agreements for a different principal agreement. The mortgage over KPR object is a supplementary agreement of a KPR advancing agreement between KPR Issuer and KPR customer, whilst the fiduciary security is a supplementary agreement of the Loan Agreement between PT. SMF and KPR Issuer. As such, upon the occurrence of non performing loan or default by the KPR customer, the executed security shall be the mortgage over KPR object, whilst if the KPR Issuer is negligent in the settlement of loan granted by PT. SMF, the executed security shall be the fiduciary security over the KPR's outstanding amount.

Key words:

KPR, Security Institution, Secondary Mortgage Facility