



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**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)***

**TESIS**

**MIRA AYU RADITYA  
0706176826**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

**DEPOK  
JULI 2009**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**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)**

**TESIS**

**Dajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**MIRA AYU RADITYA  
0706176826**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

**DEPOK  
JULI 2009**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Mira Ayu Raditya  
NPM : 0706176826  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : 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)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar **Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.**

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Ny. Arie S. Hutagalung, SH., MLI. ( )

Penguji : DR. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH. ( )

Penguji : Suparjo Sujadi, SH., MH. ( )

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 13 Juli 2009

## KATA PENGANTAR

Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih dan Penyayang. Segala puji, hormat dan kemuliaan hanya bagi Allah S.W.T karena kasih dan kemurahan-Nya telah memberikan kemampuan kepada Penulis untuk menyelesaikan tesis yang berjudul 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). Penulisan tesis ini disusun sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia (FHUI).

Selama melakukan penulisan tesis, Penulis mendapatkan banyak pengetahuan dan masukan serta bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Prof. Ny. Arie S. Hutagalung, SH., MLI., selaku Pembimbing dalam pembuatan tesis ini yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk berdiskusi, memberikan saran, pengetahuan, masukan dan bahan-bahan materi tesis selama penulisan tesis ini.
2. Bapak DR. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Pembimbing Akademis beserta Ibu R. Ismala Dewi, SH., MH. selaku Sekretaris Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Seluruh Bapak/Ibu staf pengajar Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia serta Ibu Ain, Bapak Budi, Bapak Bowo, Bapak Parman, Bapak Zaenal dan Bapak Haji Irfangi selaku Staf Sekretariat Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak membantu Penulis selama kuliah dan penyusunan tesis.
4. Bapak Suparjo Sujadi, SH., MH., selaku penguji dalam sidang tesis yang telah memberikan saran dan masukan atas isi tesis ini.
5. Ibu Dyah Rahayu, Legal PT. Sarana Multigriya Finansial yang telah memberikan contoh Perjanjian Pemberian Pinjaman untuk Pembiayaan KPR

dan telah menjadi rekan diskusi yang menyenangkan selama penyusunan tesis ini.

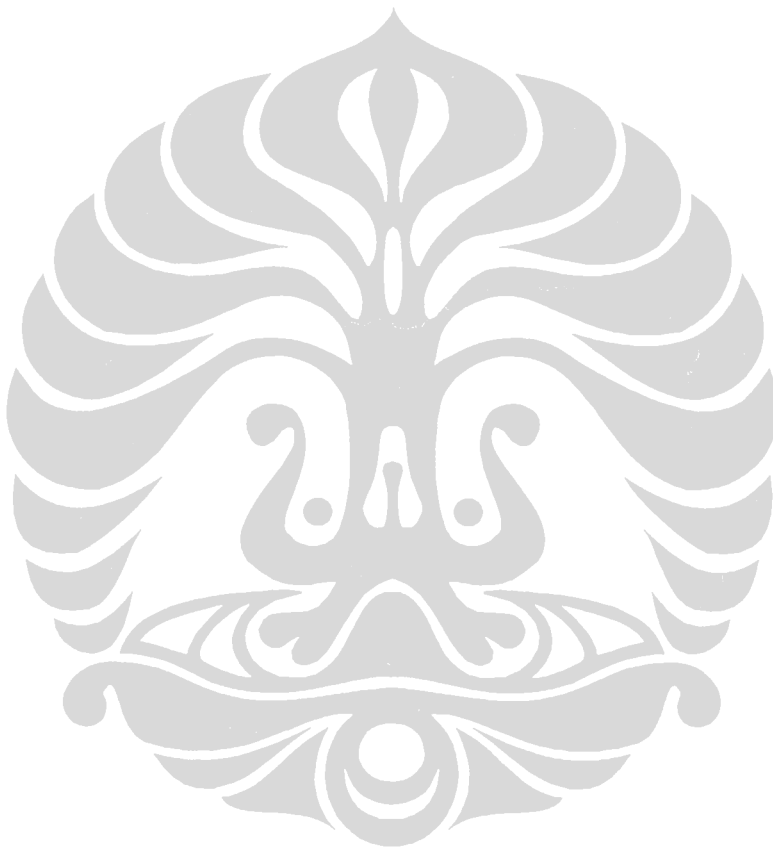
6. Mama dan Papa terkasih yang menjadi panutan dan selalu mengiringi langkah Penulis dengan doa dan dukungan baik secara moril maupun materiil yang tidak akan pernah terbalaskan. *Thank you for all the things you gave to me, your sacrifice, devotion, your mind, your energy, your soul and your unfailing love without limit. And also thanks to my darling sisters, Mbak Intan and Tiara. We care for each other and we depend on each other even though sometimes we may get mad, or we may begin to fight, but that's the fun part about having a sister. When times were rough we tried to work it out. You both are so precious of mine, sis!*
7. Dia yang tetap terhebat, Ken Widharyuda Rinaldo, SSi, MSi, atas segala dukungan dan kesabarannya. *I never thought that I could spend each precious minute for the last eight years with just one special person and I find happiness within it. We're handling joy and sorrow. I'm glad you're on my side whatever comes tomorrow. You're my perfect partner, sweet lover, trusted friend and luckily my bridegroom-to-be.*
8. Om Donny dan Tante Yanti yang banyak memberikan dukungan dan doa untuk Penulis.
9. Teman-teman seperjuangan di Notariat yang sudah banyak membantu Penulis selama perkuliahan, Kanya, Dani, Dian, Artha, Mbak Heny, Arina, Riri dan Angga serta seluruh teman-teman Notariat angkatan 2007 yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu.
10. Sahabat-sahabat dari bangku SMP, SMA dan S1 FHUI: Shalin, Iphin, Megha, Arsyah, Andhita, Kara, Dilla, Taya, Fajar, Gibond, Aldien, Tara, Ditto, Tono, Adri, Mawar, Ami, Ayu, Laila, Icha, Cherry, Tasha, Dini, Ifa, Luki, Natasha, Kania, Ninit, Mesi, Tiza, Brian, Togi, Yuri, Victor, Kiki, Zaldi, Weka, Garry, Jou, Doan, Tino, dan Jimmy. *You're such a pleasure in my life, thanks for in-depth conversation that stimulates my brain, for silly times we laugh out loud, for things I can't explain. You guys are a total joy to me!*
11. Suko, Narmi, Bibi dan Muji yang selalu sigap bila dimintai bantuan.

12. Seluruh pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu terselesaikannya penulisan tesis ini.

Akhir kata, Penulis menyadari bahwa penulisan dalam tesis ini tidaklah sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun guna kesempurnaannya. Penulis berharap semoga tesis ini dapat memberi manfaat bagi kita semua.

Depok , Juli 2009

Penulis



HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

---

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mira Ayu Raditya  
NPM : 0706176826  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Departemen : Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk membeirkan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

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)*.

beserta instrumen/disain/perangkat (jika ada). Berdasarkan persetujuan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini, Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihkan bentuk, mengalihmediakan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, serta memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis atau pencipta dan juga sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya secara sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Dibuat di : Jakarta  
Pada Tanggal : 13 Juli 2009

Yang membuat pernyataan

( Mira Ayu Raditya )

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

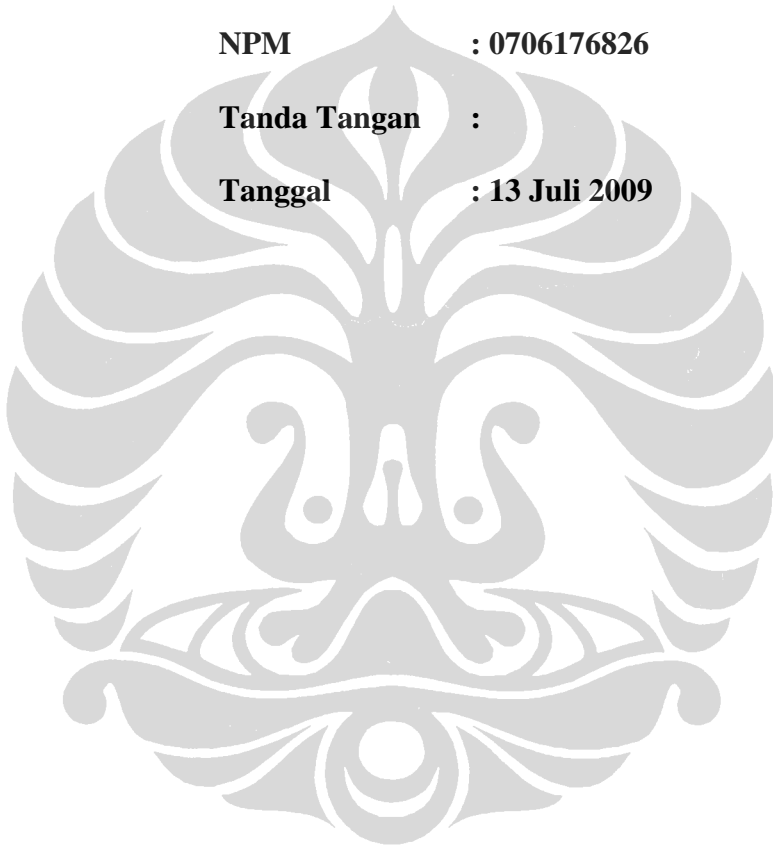
**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Mira Ayu Raditya**

**NPM : 0706176826**

**Tanda Tangan :**

**Tanggal : 13 Juli 2009**





## 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 cedera 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

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PENGESAHAN</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRACT</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI</b>	<b>ix</b>
<b>1. PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
1.1 LATAR BELAKANG PERMASALAHAN	1
1.2 POKOK PERMASALAHAN	8
1.3 TUJUAN PENELITIAN	9
1.4 METODE PENELITIAN	9
1.5 SISTEMATIKA PENULISAN	11
<b>2. KAJIAN LEMBAGA JAMINAN HAK TANGGUNGAN DAN JAMINAN FIDUSIA DALAM PERJANJIAN PEMBERIAN PINJAMAN UNTUK PEMBIAYAAN KPR DALAM RANGKA PELAKSANAAN SMF</b>	<b>12</b>
2.1 TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN PINJAM MEMINJAM	12
2.1.1 Pengertian Perjanjian	12
2.1.2 Syarat Perjanjian	15
2.1.3 Sifat Perjanjian	18
2.1.4 Perjanjian Pinjam Meminjam	20
2.1.5 Pengikatan Jaminan Hak Kebendaan dalam Perjanjian Pinjam Meminjam	22
2.2 HAK TANGGUNGAN DAN FIDUSIA SEBAGAI JAMINAN HAK KEBENDAAN	28
2.2.1 Hak Tanggungan	28
2.2.1.1 Pengertian Hak Tanggungan	28

2.2.1.2	Subjek Hak Tanggungan	30
2.2.1.3	Objek Hak Tanggungan	31
2.2.1.4	Tata Cara Pembebanan dan Pendaftaran	33
2.2.1.5	Peralihan Hak Tanggungan	39
2.2.1.6	Hapusnya Hak Tanggungan	42
2.2.1.7	Eksekusi Objek Hak Tanggungan	44
2.2.2	Fidusia	46
2.2.2.1	Pengertian Fidusia	46
2.2.2.2	Objek Jaminan Fidusia	53
2.2.2.3	Pembebanan Fidusia	57
2.2.2.4	Pendaftaran Jaminan Fidusia	60
2.2.2.5	Pengalihan Objek Jaminan Fidusia	63
2.2.2.6	Eksekusi Jaminan Fidusia	64
2.3	<i>SECONDARY MORTGAGE FACILITY (SMF) SEBAGAI LEMBAGA PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN DI INDONESIA</i>	67
2.3.1	Pengertian SMF di Indonesia	67
2.3.2	Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan (PPSP)	69
2.3.3	Mekanisme Sekuritisasi Dalam Pembiayaan Sekunder Perumahan (PSP)	72
2.3.4	Pemberian Pinjaman Dalam Pembiayaan Sekunder Perumahan (PSP)	77
2.4	KAJIAN LEMBAGA JAMINAN HAK TANGGUNGAN DAN JAMINAN FIDUSIA DALAM PERJANJIAN PEMBERIAN PINJAMAN UNTUK PEMBIAYAAN KPR DALAM RANGKA PELAKSANAAN SMF	77
2.4.1	Tinjauan Perjanjian Pemberian Pinjaman Untuk Pembiayaan KPR Dalam Rangka Pelaksanaan SMF	77
2.4.2	Mekanisme Pencairan Pinjaman Dalam Perjanjian Pemberian	

Pinjaman Untuk Pembiayaan KPR Dalam Rangka Pelaksanaan SMF	81
2.4.3 Jaminan Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pemberian Pinjaman Untuk Pembiayaan KPR Dalam Rangka Pelaksanaan SMF	83
2.4.4 Kajian Lembaga Jaminan Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia Dalam Hal Debitor Wanprestasi	86
<b>3. PENUTUP</b>	<b>95</b>
3.1 KESIMPULAN	95
3.2 SARAN	96
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	<b>99</b>
<b>LAMPIRAN</b>	
1. Perjanjian Pemberian Pinjaman Untuk Pembiayaan KPR	
2. Peraturan Presiden nomor 19 tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan.	
3. Peraturan Presiden Nomor 1 tahun 2008 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 19 tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan.	