

BAB III

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Dari apa yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Pencairan fasilitas pinjaman dari PT. SMF kepada Penerbit KPR dalam Perjanjian Pemberian Pinjaman dilakukan apabila telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam lampiran 2 Perjanjian Pemberian Pinjaman, sepanjang pencairan KPR oleh Penerbit KPR disetujui oleh PT. SMF dan sesuai kriteria sebagaimana lampiran 1 Perjanjian Pemberian Pinjaman. Pencairan pinjaman dilakukan dengan cara mentransfer atau pemindahbukuan jumlah pinjaman tersebut ke dalam rekening debitor paling lambat 7 hari kerja terhitung sejak dipenuhinya syarat pencairan pinjaman dalam lampiran 2. Jatuh tempo pembayaran pinjaman disesuaikan dengan setiap pencairan pinjaman yang dilakukan. Pencairan seluruh plafon pinjaman maksimal 1 tahun setelah tanggal penandatanganan Perjanjian Pemberian Pinjaman, kecuali dipersyaratkan lain berdasarkan kesepakatan para pihak.
2. Eksistensi dua lembaga jaminan dalam Perjanjian Pemberian Pinjaman ini yaitu jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia tidak mempengaruhi eksekusi apabila debitur wanprestasi, karena pada dasarnya kedua lembaga jaminan tersebut merupakan perjanjian *accessoir* untuk perjanjian pokok yang berbeda. Hak tanggungan atas objek KPR merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian pemberian KPR antara Penerbit KPR dengan nasabah KPR, sedangkan jaminan fidusia merupakan perjanjian *accessoir* dari Perjanjian Pemberian Pinjaman antara PT. SMF dan Penerbit KPR.

Apabila terjadi kredit macet atau cidera janji oleh nasabah KPR, maka Penerbit KPR dapat mengeksekusi hak tanggungan atas objek KPR untuk melunasi hutangnya kepada PT. SMF, sedangkan apabila Penerbit KPR lalai melakukan pelunasan atas pinjaman yang diberikan oleh PT. SMF, maka PT. SMF dapat mengeksekusi jaminan fidusia atas Tagihan KPR tersebut. Selama jaminan fidusia tetap berada di tangan PT. SMF, hak tanggungan tetap berada pada Penerbit KPR, hak tanggungan baru beralih kepada kreditor baru apabila jaminan fidusia telah dieksekusi dan Tagihan KPR yang menjadi objek jaminan fidusia tersebut dibeli oleh pihak lain.

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan-kesimpulan yang sudah disebutkan di atas, maka disarankan supaya:

1. Penerbit KPR selaku debitor dari PT. SMF diharuskan mengantisipasi risiko kredit macet dalam penyaluran KPR yaitu dengan prinsip analisis kredit salah satunya adalah 5 C, terdiri atas:
 - a. watak (*character*)

Dalam hal ini Penerbit KPR meyakini benar nasabah KPRnya memiliki reputasi baik, artinya selalu menepati janji dan tidak terlibat kriminalitas.
 - b. modal (*capital*)

Penerbit KPR harus meneliti modal calon debitor selain besarnya juga strukturnya. Hal ini diperlukan untuk mengukur tingkat rasio likuiditas dan solvabilitasnya.
 - c. kemampuan (*capacity*)

Penerbit KPR harus mengetahui secara pasti atas kemampuan calon debitor dengan melakukan analisis usahanya dari waktu ke waktu. Bila diperkirakan tidak mampu, Penerbit KPR dapat menolak permohonan dari calon debitor.
 - d. kondisi ekonomi (*condition of economics*)

kondisi ekonomi ini perlu menjadi sorotan bagi Penerbit KPR karena akan berdampak baik secara positif atau negatif terhadap usaha calon debitor.

e. jaminan (*collateral*).

Jaminan yang diberikan oleh calon debitor merupakan langkah terakhir bila debitor tidak dapat melaksanakan kewajibannya. Jaminan tersebut dapat diambil alih, dijual atau dilelang oleh Penerbit KPR tanpa diperlukan putusan pengadilan apabila jaminan tersebut berupa jaminan hak kebendaan.

Hal tersebut dilakukan agar jangan sampai melakukan penilaian kredit secara dangkal demi mengejar target dan pangsa pasar dalam persaingan bebas. Dikarenakan pemberian kredit merupakan kegiatan yang mengandung risiko tinggi (*high risk*), maka dalam melakukan kegiatan tersebut diwajibkan untuk selalu memegang teguh prinsip kehati-hatian. Aspek-aspek yang dinilai oleh Penerbit KPR untuk menentukan kelayakan kredit menyangkut aspek hukum, aspek pemasaran, aspek teknis/operasi, aspek manajemen, aspek ekonomi-sosial dan aspek amdal.

2. Perlu dibentuk suatu ketentuan baru yang dapat mengakomodir pendaftaran peralihan hak tanggungan per pool, sehingga apabila terjadi peralihan hak tanggungan per pool tidak perlu membuat akta cession per hak tanggungan yang dapat mengurangi efisiensi. Selain itu perlu dibentuk undang-undang tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan yang kondusif dan transparan agar dapat memberikan jaminan dan perlindungan hukum bagi para pihak, baik itu pihak Penerbit KPR, PT. SMF ataupun investor. Jangan sampai pengaturan mengenai Pembiayaan Sekunder Perumahan hanya sampai Keputusan Menteri atau Peraturan Presiden. Sebenarnya Rancangan Undang-Undang Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan sudah masuk dalam Program Legislasi Nasional (Prolegnas) tahun 2006 tetapi sampai saat ini belum diundangkan. Demikian pula dengan Rancangan Undang-Undang Sekuritisasi yang sudah dirancang sejak beberapa tahun lalu seharusnya dapat dijadikan payung hukum bagi SMF, tetapi sampai saat ini belum juga diundangkan, apabila telah diundangkan

dapat dibentuk Peraturan Pemerintah tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan. Dengan adanya kepastian hukum, diharapkan sistem pembiayaan bagi sektor perumahan dan pemukiman ini dapat mendorong berkembangnya perekonomian nasional dan meningkatkan kesejahteraan rakyat, khususnya dalam penyediaan rumah yang layak dan terjangkau.

