

# **EKSISTENSI LEMBAGA JAMINAN DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DALAM RANGKA PELAKSANAAN SECONDARY MORTGAGE FACILITY (SMF)**

**Ambar Dwi Astini**

## **Abstrak**

Penelitian ini dilakukan untuk memberikan gambaran umum dan penjelasan serta pengetahuan mengenai eksistensi dua lembaga jaminan dalam perjanjian pemberian kredit dalam rangka pelaksanaan *Secondary Mortgage Facility* (SMF). Dan untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan kredit pembiayaan KPR dalam rangka pelaksanaan *Secondary Mortgage Facility* (SMF).

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori perjanjian. Dari segi yuridis, pemberian *supreme mortgage* (kredit perumahan dengan kualitas rendah) ataupun KPR oleh perbankan merupakan wilayah hukum perdata. Di antara konsumen yang mendapat *supreme mortgage* ataupun debitor KPR dengan perbankan yang memberikan fasilitas kredit pada dasarnya tercipta sebuah perjanjian.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif, sehingga hasil penelitian akan berbentuk deskriptif analitis, yaitu dengan menggambarkan perjanjian pemberian pinjaman untuk pembiayaan KPR dari PT. *Secondary Mortgage Facility* (SMF) kepada Penerbit Kredit Pemilikan Rumah.

Hasil penelitian ini dirumuskan bahwa eksistensi dua lembaga jaminan dalam Perjanjian Pemberian Pinjaman ini yaitu jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia tidak mempengaruhi eksekusi apabila debitor wanprestasi, karena pada dasarnya kedua lembaga jaminan tersebut merupakan perjanjian *accessoir* untuk perjanjian pokok yang berbeda. Hak tanggungan atas objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara Penerbit Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan nasabah Kredit Pemilikan Rumah (KPR), sedangkan jaminan fidusia merupakan perjanjian *accessoir* dari Perjanjian Pemberian Pinjaman antara PT. SMF (*Secondary Mortgage Facility*) dan Penerbit Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Saran yang disampaikan adalah Penerbit Kredit Pemilikan Rumah (KPR) selaku debitor dari PT. SMF (*Secondary Mortgage Facility*) diharuskan mengantisipasi risiko kredit macet dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu dengan prinsip analisis kredit salah satunya adalah 5 C, yakni *character, capital, capacity, condition of economics, collateral*.

Kata Kunci : Kredit Pemilikan Rumah

# **EXISTENCE OF CREDIT INSTITUTIONS GUARANTEES UNDER THE AGREEMENT IN ORDER TO HOME OWNERSHIP OF SECONDARY MORTGAGE FACILITY (SMF)**

**Ambar Dwi Astini**

## **Abstract**

This study was conducted to provide an overview and explanation as well as knowledge of the existence of two security institutions in the provision of credit agreements in the framework of the implementation of the Secondary Mortgage Facility (SMF). And to determine the mechanism for the implementation of credit mortgage financing in the framework of the implementation of the Secondary Mortgage Facility (SMF). The theory used in this research is the theory of agreement. In terms of jurisdiction, giving Suprime mortgage (housing loans with low quality) or mortgages by banks is an area of civil law. Among consumers who got Suprime mortgage or home loan borrowers with banks providing credit facilities basically created a treaty.

The method used is qualitative method, so that research results will form a descriptive analysis by describing the agreement to extend the loan for mortgage financing from PT. Secondary Mortgage Facility (SMF) to the Issuer Housing Credit.

Results of this study was formulated that the existence of two security institutions in this Loan Agreement that guarantees the security rights and fiduciary does not affect the execution if the debtor defaults, because basically both institutions as such is an agreement accesoir for different principal agreement. Security rights over the object mortgage (KPR) is an agreement accesoir from contracts for mortgage (KPR) between the Issuer Credit (mortgages) with the customer loans (mortgages), whereas fiduciary an agreement accesoir of Agreement Lending between PT. SMF (Secondary Mortgage Facility) and Issuer Credit (KPR). Suggestions submitted is Publisher of Credit (mortgages) as debtors of PT. SMF (Secondary Mortgage Facility) is required to anticipate the risk of bad debts in the distribution of mortgage (mortgage) on the principle of credit analysis one is 5 C, ie, character, capital, capacity, condition of economics, collateral.

Keywords: Housing Loan