

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **V.1 Kesimpulan**

Berdasarkan uraian dalam bab-bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa:

- a. Pencairan fasilitas pinjaman dari PT. SMF (*Secondary Mortgage Facility*) kepada Penerbit Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam Perjanjian Pemberian Pinjaman dilakukan apabila telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam lampiran 2 Perjanjian Pemberian Pinjaman, sepanjang pencairan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Penerbit Kredit Pemilikan Rumah (KPR) disetujui oleh PT. SMF (*Secondary Mortgage Facility*) dan sesuai kriteria sebagaimana lampiran I 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.
- b. 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). Apabila terjadi kredit macet atau cidera janji oleh nasabah Kredit Pemilikan Rumah

(KPR), maka Penerbit KPR dapat mengeksekusi hak tanggungan atas objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk melunasi hutangnya kepada PT. SMF (*Secondary Mortgage Facility*), sedangkan apabila Penerbit Kredit Pemilikan Rumah (KPR) lalai melakukan pelunasan atas pinjaman yang diberikan oleh PT. SMF (*Secondary Mortgage Facility*), maka PT. SMF (*Secondary Mortgage Facility*) dapat mengeksekusi jaminan fidusia atas Tagihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut. Selama jaminan fidusia tetap berada di tangan PT. SMF (*Secondary Mortgage Facility*), hak tanggungan tetap berada pada Penerbit Kredit Pemilikan Rumah (KPR), hak tanggungan baru beralih kepada kreditor baru apabila jaminan fidusia telah dieksekusi dan Tagihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang menjadi objek jaminan fidusia tersebut dibeli oleh pihak lain.

## V.2 Saran

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

- a. 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, terdiri atas:

- 1) Watak (*character*)

Dalam hal ini Penerbit Kredit Pemilikan Rumah (KPR) meyakini benar nasabah Kredit Pemilikan Rumahnya (KPRnya) memiliki reputasi baik, artinya selalu menepati janji dan tidak terlibat kriminalitas.

- 2) Modal (*capital*)

Penerbit Kredit Pemilikan Rumah (KPR) harus meneliti modal calon debitor selain besarnya juga strukturnya. Hal ini diperlukan untuk mengukur tingkat rasio likuiditas dan solvabilitasnya.

- 3) Kemampuan (*capacity*)

Penerbit Kredit Pemilikan Rumah (KPR) harus mengetahui secara pasti tentang kemampuan calon debitor dengan melakukan analisis usahanya dari

waktu ke waktu. Bila diperkirakan tidak mampu, Penerbit Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat menolak permohonan dari calon debitur.

4) Kondisi ekonomi (*condition of economics*)

Kondisi ekonomi ini perlu menjadi sorotan bagi Penerbit Kredit Pemilikan Rumah (KPR) karena akan berdampak baik secara positif atau negatif terhadap usaha calon debitur.

5) Jaminan (*collateral*),

Jaminan yang diberikan oleh calon debitur merupakan langkah terakhir bila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya, Jaminan tersebut dapat diambil alih, dijual atau dilelang oleh Penerbit Kredit Pemilikan Rumah (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 Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk menentukan kelayakan kredit menyangkut aspek hukum, aspek pemasaran, aspek teknis/operasi, aspek manajemen, aspek ekonomi-sosial dan aspek amdal.

- b. 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 *cessie* 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 Kredit Pemilikan Rumah (KPR), PT. SMF (*Secondary Mortgage Facility*) 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 (*Secondary Mortgage Facility*), akan tetapi sampai dengan 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.

