

ABSTRAK

Sekuritisasi merupakan instrumen keuangan yang dimanfaatkan oleh bank penyalur KPR untuk mengembangkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Bank Penyalur KPR mempunyai aset piutang bersifat tidak likuid yang dialihkan kepada perusahaan pembiayaan sekunder (PT.SMF) berdasarkan prinsip *true sale*, dengan bertujuan untuk memisahkan aset yang dialihkan dari risiko kredit aset lainnya milik kreditor awal (Bank Penyalur KPR). Pengalihan piutang dalam sekuritisasi mempunyai karakteristik dimana tidak ada pemberitahuan kepada debitor. Namun debitor sudah dianggap tahu karena debitor sudah mengetahui lewat klausula pengalihan yang ada pada perjanjian KPR. PT SMF yang berkedudukan sebagai penerbit melakukan transformasi aset yang tidak likuid menjadi sebuah efek yang bernama surat partisipasi dan selanjutnya dijual kepada investor yang diwakili oleh wali amanat pada wilayah pasar modal. Pada tahap pasca transaksi, wali amanat menunjuk bank penyalur KPR menjadi penyedia jasa yang bertugas mengumpulkan tagihan dan mengawasi aset yang telah dialihkan.

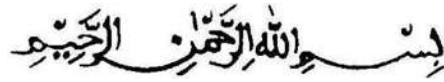
Kata Kunci : Sekuritisasi, Pasar Pembiayaan Sekunder, Jual Putus, Penyedia Jasa

ABSTRACT

Securitization is an instrument of financing that is used by bank to develop its housing loan (KPR). Bank has credit assets -an illiquid asset- that is transferred to Secondary mortgage facility (PT.SMF) through true sale in other that the assets are legally separated from credit risk of originator's other asset and originator's entity. The assignment in securitization has a characteristic that there is no notification from bank or PT. SMF to debtors. But indirectly debtors has agreed about that assignment because there is transferrable clause in housing loan agreement that they have taken before. PT. SMF -an issuer- transforms illiquid asset be a securities namely participation certificate that will be sold to investors which are represented by trustee in the capital market. In the post transaction of securitization, The trustee appoints bank as servicer of investors that has duty to collect debtor's payments and monitors the assets.

Keyword : Securitization, Secondary Mortgage Facility, True Sale, Servicer

KATA PENGANTAR



Assalammualaikum Wr.Wb.

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan kekuatan, kesabaran, petunjuk serta anugerah-anugerah lainnya yang tidak bisa saya tuliskan satu persatu. Sehingga saya bisa menyelesaikan tesis ini dengan baik. Tidak lupa sholawat serta salam saya persembahkan untuk junjungan nabi besar Muhammad SAW, sang *uswatun hasanah* bagi seluruh umat manusia.

Penulisan tesis ini saya persembahkan kepada orang tua saya tercinta dan terbaik, Bapak **K. Darsono** dan Ibu **Patmi** serta kepada adik saya **Elsanda Nugroho** yang selalu memberikan dukungan kepada saya dalam setiap langkah untuk mencapai cita-cita.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan ini dapat disusun dengan baik berkat bantuan, bimbingan, dorongan, dan saran dari berbagai pihak, untuk itu ucapan terima kasih yang tulus ikhlas tak terhingga saya haturkan kepada;

1. **Prof. Dr. Muhammad Zaidun, S.H., M.Si** sebagai dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
2. **Prof. Dr. Eman Ramelan, S.H., M.S** sebagai Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
3. **Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.**, sebagai Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum, dan juga dosen yang selalu saya banggakan karena keilmuan yang disampaikan selalu syarat akan hakikat. Semoga saya masih diberi kesempatan oleh Allah SWT untuk bisa menimba ilmu dari Prof. Yudha, amin
4. **Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.**, sebagai Pembimbing Tesis. Saya mengucapkan terima kasih tak terhingga kepada Ibu atas dedikasi yang telah diberikan selama membimbing saya dalam penulisan tesis ini.
5. **Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S., Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H., Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H, dan Ibu Erni Agustin, S.H., LL.M.**, para penguji tesis saya, terima kasih untuk semua saran yang sangat berharga.
6. Bapak dan Ibu dosen, terima kasih atas ilmu yang bermanfaat yang telah dibagikan kepada kami, dan semoga akan menjadi ladang amal yang penuh

dengan kebaikan dan rahmat dari Allah S.W.T.

7. **Muhammad Satriawan, S.Pd., M.Pd., Bambang Arwanto, S.H., M.H** dan **Dewi Analis Indriyani., S.H., M.H**, Terima kasih atas segala bantuan yang telah diberikan sehingga saya dapat menempuh dan menyelesaikan pendidikan Magister Ilmu Hukum di Universitas Airlangga. Jasa kalian tidak akan pernah terlupakan kawan. Semoga kita bisa duduk bersama lagi dan bercerita tentang kesuksesan yang telah kita raih, amin.
8. **Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn**, Sebagai pembimbing informal yang telah meluangkan waktu dan pikiran dalam mendukung penulisan tesis ini. Terima atas semua yang telah diberikan dan semoga saya bisa menjadi seorang Doktor seperti Pak Ghansham, amin
9. **Dyah Rahayu, S.H., M.H**, dan seluruh jajaran pimpinan beserta staf karyawan PT. Sarana Multigriya Finansial (Persero). Terima kasih atas bimbingan dan segala bantuan yang telah diberikan kepada saya selama penulisan tesis ini. Semoga PT. SMF semakin jaya serta mampu menjadi salah satu tumpuan harapan bagi terwujudnya cita-cita bangsa, amin
10. **Afni Oktaria Sarining Wulan, S.Ked, S.H**, dan **Roikhatul Khusniyah**, Para calon dokter dan/atau pakar medis yang telah memberikan sumbangan pemikiran, dukunga moral dan doa sehingga saya bisa menyelesaikan beberapa karya tulis “Hukum Kesehatan” dengan baik.
11. **Gus Mas’ad** beserta Keluarga Besar Pondok Pesantren Al-Amiro Surabaya, Terima kasih atas keikhlasannya dalam membimbing serta mengajarkan ilmu-ilmu agama islam kepada saya. Insya Allah ilmu yang telah saya dapat akan menjadi pedoman bagi saya untuk menjalani kehidupan yang sesuai dengan tuntunan agama.
12. Para Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Pak **Yono**, Bu **Nani**, Pak **Tubi**, Pak **Pi’i**, Pak **Winarko**, terima kasih banyak atas bantuan bapak ibu selama ini dalam membantu urusan administrasi. Semoga bapak dan ibu selalu diberi kelimpahan nikmat sehat, rizki dan selalu bahagia. Aammiinn.
13. Para Staf Koleksi Khusus Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Ibu **Evi**, Mbak **Yanti**, Mas **Rizky**, Mas **Ubaydillah**, Mbak **Lina** dan Mbak **Khusnul** , Terima kasih atas senyuman dan keramahannya. Semoga sehat selalu, semakin dilapangkan pintu rizkinya dan dibukakan pintu jodohnya, amin.
14. Para sahabat yang senantiasa memberikan semangat dan motivasi kepada saya, **Yoan Sakti Nathanael Nainggolan, M. Faruk Basyori**, dan para sahabat-sahabat lainnya. Semoga kita semua bisa meraih cita-cita yang kita

impikan, amin.

15. Kawan-kawan Magister Ilmu Hukum, terima kasih atas tiap pertemanan yang kita jalin bersama. Semoga tali persaudaraan kita selalu berjalan dengan baik. Mari kita ramaikan negeri ini dengan karya penuh inspiratif, kreatif dan inovatif, dengan menjadi pribadi yang sukses, tangguh, jujur, dan adil.
16. Semua kawan dan kerabat yang belum disebutkan namanya satu persatu, terima kasih atas doa, semangat dan kebersamaan yang indah. Semoga Allah merahmati kita semua. Aammiinn. Aammiinn. Ya Robbal 'Alamiin.
17. Semua orang yang membaca tesis ini, terima kasih banyak dan semoga bermanfaat.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan tesis ini terdapat banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan. Semoga tulisan ini bermanfaat bagi semua pihak yang memerlukan.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Surabaya, November 2015
Penulis,

Firmida Bayu Mahendra, S.H.