

TESIS
SEKURITISASI ASET
BANK PENYALUR KREDIT PEMILIKAN RUMAH

TSK 32



PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2008



**SEKURITISASI ASET
BANK PENYALUR KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Pada Program Studi magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga**

Oleh :

ADHISTYRA WULANDARI, SH

NIM : 030510581-N

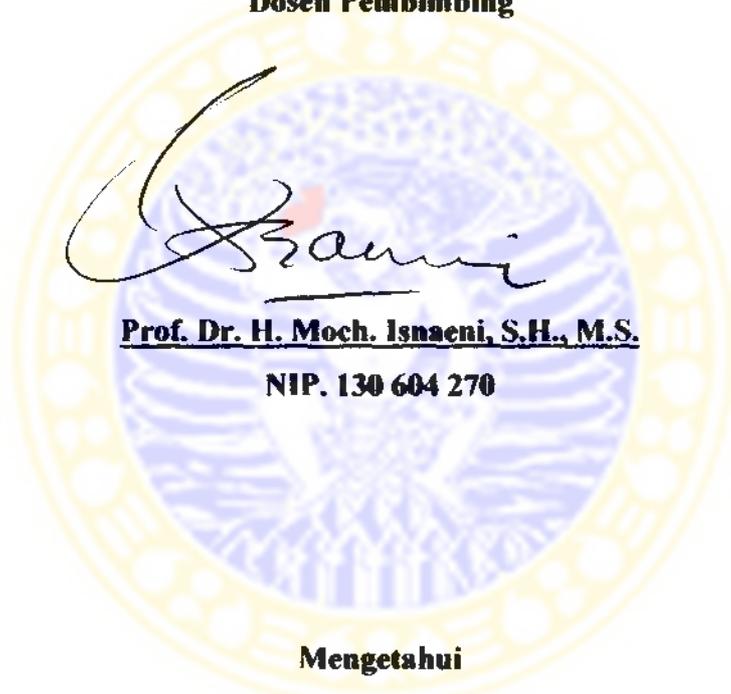
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2008**

LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis ini telah disahkan
Pada tanggal 11 Februari 2008**

Oleh :

Dosen Pembimbing



Mengetahui

**Ketua Program Studi magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga**



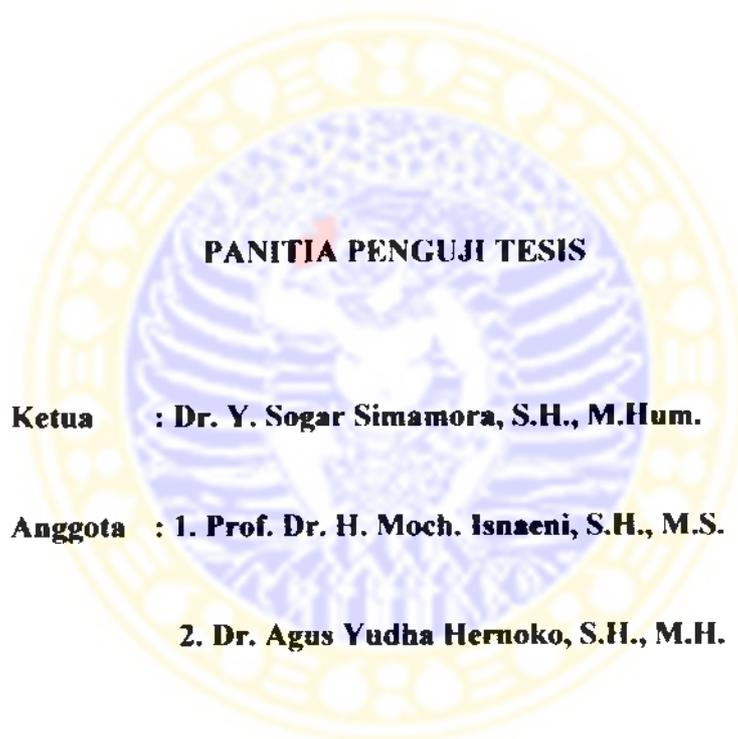
Prof. Dr. H. Basuki Reksowibowo, S.H., M.S

NIP. 131 286 714

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan
Panitia Penguji pada
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya pada :**

Hari : Senin

Tanggal : 11 Februari 2008



KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah, atas rahmat hidayah serta kehendak Allah SWT yang telah memberikan kekuatan kepada penulis sehingga penulisan karya ilmiah ini dapat terselesaikan dengan judul : "SEKURITISASI ASET BANK PENYALUR KREDIT PEMILIKAN RUMAH". Penulisan ini dilakukan oleh penulis sebagai persyaratan dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

Bukan merupakan hal yang mudah semuanya dapat terselesaikan, banyak kendala dan keterbatasan dalam penulisan ini, namun berkat keberadaan orang-orang yang berhati mulia di sekitar penulis telah memberikan kemudahan baik moril maupun materil.

Penyusunan tesis ini tidak terlepas dari peran dan bantuan banyak pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S., selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, pikiran, tenaga, perhatian dan bantuannya kepada penulis serta dosen yang telah berbagi kemudahan ilmu dan kebijaksanaannya.
2. Bapak Dr. Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum., selaku Ketua Penguji Tesis serta dosen yang telah berbagi kemudahan ilmu dan kebijaksanaannya.
3. Bapak Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H., selaku Tim Anggota Penguji Tesis serta dosen yang telah berbagi kemudahan ilmu dan pengetahuan.
4. Seluruh Dosen (Staf Pengajar) Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah memberikan wawasan, ilmu beserta teori-teorinya.

5. Seluruh karyawan-karyawati Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang setiap jam bekerja diperuntukkan untuk mengatur program perkuliahan.
6. Yang terhormat kedua orangtuaku Sunarto, S.H., dan Nelly Rosita, S.H., suamiku Bakhtiar Rifa'i Kurniawan, S.T., atas dukungan do'a, semangat, perhatian, dan kasih sayang kepada penulis.
7. Ibu mertuaku dan keluarga kakak iparku, serta seluruh keluarga penulis di Banjarmasin dan Medan atas dukungan do'a dan semangatnya.
8. Seluruh teman-teman NOTARIAT UNAIR 2005, khususnya Mbak Donna, Diane, Dina, Retno, Devi, Hermi, Nia, Pak Tommy, Fany, Mbak Yenni, Mas Novi, juga teman-temanku Lita, Amel, Alfa, Nia, Miska, Nana, Mila dan seluruh teman-temanku yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dukungan, do'a dan semangat.

Untuk merekah segala ketulusan dan ucapan terima kasih sehingga penulis telah menyelesaikan masa studi tepat pada waktunya. Penulis menyadari bahwa Tesis ini masih jauh dari sempurna, karena itu kritik dan saran penulis harapkan untuk mencapai kesempurnaan waktu ke depan. Penulis berharap Tesis bermanfaat bagi mahasiswa UNAIR pada khususnya dan masyarakat umumnya tidak terkecuali Notaris.

Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan tesis ini penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja.

Surabaya, 11 Februari 2008

Penulis

DAFTAR ISI

	Hal.
LEMBAR JUDUL	
LEMBAR PENGESAHAN	
Kata Pengantar	i
Daftar Isi	iii
Abstraksi	v
BAB I : PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah	1
2. Tujuan Penelitian	8
3. Manfaat Penelitian	9
4. Kajian Pustaka	9
5. Metode Penelitian	21
6. Sistematika Penulisan	22
BAB II : HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK YANG TERKAIT DENGAN FASILITAS PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN.	
1. Hubungan Hukum Pengembang (Developer) dengan Konsumen Rumah (Debitur KPR).	24
2. Hubungan Hukum Konsumen Rumah (Debitur KPR)	
dengan Bank Pemberi KPR.	27
3. Hubungan Hukum Bank Pemberi KPR dengan Perusahaan	
<i>Mortgage</i> (Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder	
Perumahan).	36
4. Hubungan Hukum Perusahaan <i>Mortgage</i> dengan Investor.	46

**BAB III : KENDALA YURIDIS REALISASI FASILITAS PEMBIAYAAN
SEKUNDER PERUMAHAN DI INDONESIA.**

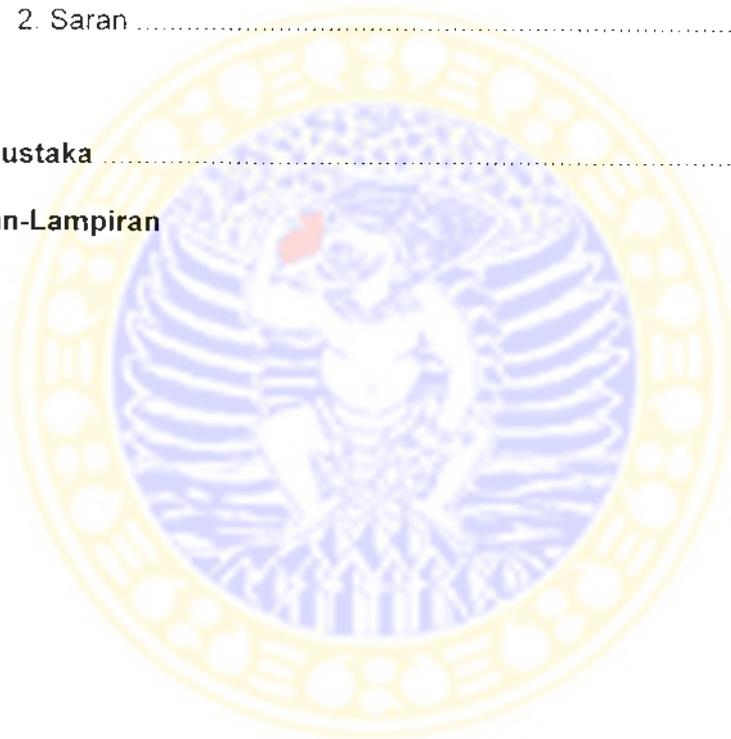
1. Sarana Penunjang Yang Belum Lengkap	52
2. Daya Beli Masyarakat Yang Lemah	60
3. Kelemahan Pengaturan Sekuritisasi Aset	66

BAB IV : PENUTUP

1. Kesimpulan	78
2. Saran	79

Daftar Pustaka	80
-----------------------------	----

Lampiran-Lampiran	
--------------------------	--



ABSTRAKSI

Kepemilikan rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang mutlak harus dipenuhi oleh setiap keluarga. Pada kenyataannya, tidak setiap keluarga mampu membeli rumah secara tunai. Oleh karena itu, peran lembaga keuangan yang dapat membantu penyediaan fasilitas pendanaan mutlak dibutuhkan oleh masyarakat. Selama ini, Bank merupakan lembaga keuangan yang berperan dalam membantu masyarakat untuk memiliki rumah secara kredit. Dalam prakteknya, dana perbankan untuk penyediaan rumah secara kredit melalui penerbitan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang berjangka panjang pada umumnya berasal dari tabungan, giro dan deposito yang merupakan dana jangka pendek. Apabila bank menerbitkan KPR secara terus menerus dengan pembiayaan bersumber pada dana jangka pendek, maka bank akan mengalami kesenjangan antara sumber dan penggunaan dana (mismatch funding). Untuk mengatasi permasalahan tersebut perlu dilakukan mobilisasi dana jangka panjang guna memenuhi kebutuhan pembiayaan perumahan yang berjangka panjang pula. Guna mengatasi problematika tersebut, saat ini dikembangkan suatu lembaga pembiayaan yang diadopsi dari Common Law System, yaitu Secondary Mortgage Facility. SMF merupakan salah satu bentuk dari sekuritisasi aset (kegiatan yang mengalihkan aset keuangan dari kreditur asal kepada pihak lain) khususnya di bidang perumahan yang dijamin dengan piutang dalam bentuk kredit pemilikan rumah yang selanjutnya dijamin dengan jaminan kebendaan yang dinamakan mortgage atau dikenal di Indonesia dengan hak tanggungan. Kegiatan dasar usaha SMF pada dasarnya adalah membeli tagihan KPR dari bank penerbit KPR, kemudian menerbitkan efek atau sekuritas untuk dijual kepada investor dengan jaminan tagihan KPR yang didukung dengan hak tanggungan yang dibebankan di atas bidang tanah yang dibeli melalui SMF tersebut. Untuk memfasilitasi SMF, memang harus dibentuk dulu suatu perusahaan fasilitas pembiayaan sekunder. Dengan diberlakukannya SMF di Indonesia, bisa memberikan manfaat dalam pengembangan pasar pembiayaan sekunder perumahan, menambah kemampuan perbankan dalam menyalurkan kredit, mengatasi risiko mismatch perbankan dalam sumber dan penggunaan dana, dan menambah pendapatan negara.

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah

Rumah merupakan kebutuhan pokok bagi setiap manusia selain sandang, pangan, rekreasi dan kesehatan. Rumah bukan saja digunakan sebagai tempat berteduh tapi juga bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Kebutuhan terhadap rumah bagi seluruh lapisan masyarakat merupakan salah satu kebutuhan pokok yang harus dipenuhi dengan sebaik-baiknya. Menurut sebagian orang belum lengkap kehidupan seseorang apabila belum memiliki rumah sendiri, meskipun dalam bentuk yang sederhana. Rumah menjadi salah satu kebutuhan primer yang mau tidak mau harus dipenuhi. Permintaan masyarakat terhadap rumah terus meningkat. Hal ini menyebabkan harga rumah dari tahun ke tahun menjadi terus naik. Hanya saja kebutuhan terhadap rumah tidak diimbangi dengan laju kenaikan pendapatan masyarakat. Hanya kalangan masyarakat tertentu yang dapat memenuhinya.¹ Rumah juga harus memenuhi standar kesehatan (cukup sirkulasi udara, cahaya, dan terjaga sanitasinya), dan bangunan tersebut harus memenuhi syarat teknis bangunan.

Untuk membeli sebuah rumah dapat dilakukan dengan dua macam cara yaitu tunai dan kredit. Konsumen dapat membeli rumah secara tunai bila memiliki uang yang nilainya sama dengan harga rumah yang

¹ Sudaryatmo, "Masalah Pembiayaan Perumahan", *Warta Konsumen*, Juli 2000, h.27

diinginkan. Masyarakat yang dalam hal ini konsumen dapat memilih sendiri sesuai dengan kemampuan yang dimilikinya. Dengan naiknya harga rumah, maka semakin sulit konsumen menengah ke bawah untuk memiliki rumah. Dengan kondisi ekonomi demikian diperlukan solusi bagi mereka untuk mendapatkan rumah yang layak dengan harga yang terjangkau sesuai dengan penghasilan mereka. Salah satu solusi untuk pemenuhan kebutuhan perumahan ini ialah tersedianya produk kredit yang ditawarkan bank, yang bisa dimanfaatkan untuk membeli rumah. Nama produk ini adalah Kredit Pemilikan Rumah (untuk selanjutnya disingkat KPR). Kredit ini berfungsi untuk memenuhi kebutuhan pokok dan merupakan produk perbankan populer yang banyak dimanfaatkan oleh masyarakat. Dengan adanya KPR dimungkinkan usaha pemerataan kebutuhan pokok atas perumahan dapat tercapai.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah salah satu bentuk dari kredit konsumen yang dikenal juga dengan nama "*Housing Loan*" (pinjaman yang diberikan untuk pembelian rumah). Pemberian fasilitas ini ditujukan untuk konsumen yang memerlukan rumah, digunakan untuk kepentingan pribadi, keluarga atau rumah tangga, tidak diajukan untuk yang bersifat komersial dan tidak memiliki pertambahan nilai barang dan jasa di masyarakat.² Dalam Perjanjian KPR Bank Tabungan Negara (BTN) pasal 2 angka 4, kredit pemilikan rumah adalah kredit yang diberikan oleh bank

² Johannes Ibrahim, "*Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*", Mandar Maju, cet.1, Bandung, 2004, h.299

kepada debitur untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri. KPR merupakan salah satu fasilitas kredit yang ditujukan kepada konsumen yang terdiri dari berbagai strata dalam masyarakat. Dalam praktek perbankan, untuk penyediaan KPR, pihak perbankan banyak melakukan kerjasama dengan berbagai pengembang. Dalam perjanjian kerjasama ini, pihak bank dan pengembang akan memasarkan produk masing-masing melalui bidang pemasarannya. Pengembang menawarkan produk rumahnya kepada para konsumen dengan berbagai kemudahan, fasilitas dan memberi kesan bahwa lingkungan perumahannya paling baik. Sedangkan pihak bank gencar menawarkan produk kredit perumahannya dengan suku bunga yang menarik dan menjanjikan kemudahan dalam proses permohonan KPR.

Dalam prakteknya, pembiayaan sektor perumahan saat ini masih bergantung pada sumber pembiayaan jangka pendek. Perbankan mengambil peran lewat pemberian KPR kepada para pembeli rumah. Namun, KPR adalah kredit jangka panjang antara 10 – 30 tahun, sedangkan sumber pendanaan KPR adalah dana jangka pendek seperti tabungan, deposito dan giro. Apabila bank menerbitkan KPR secara terus menerus dengan pembiayaan yang bersumber pada dana jangka pendek, bank akan mengalami kesenjangan antara sumber dan penggunaan dana (*mismatch funding*). Akibat struktur *mismatch* ini, banyak bank yang enggan memfasilitasi KPR. Risiko likuiditas dan gejolak suku bunga

menghantui bank.³ Untuk mengatasi permasalahan tersebut perlu dilakukan mobilisasi dana jangka panjang untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan perumahan yang berjangka panjang pula.

Indonesia sebenarnya memiliki sumber dana jangka panjang seperti asuransi, dana pensiun atau jaminan sosial. Namun, di bank, dana ini dominan mengendap dalam bentuk deposito yang berjangka pendek 1 – 2 bulan. Guna mengatasi problematika tersebut, salah satu alternatif pembiayaan adalah tersedianya pasar pendanaan KPR sekunder berupa *Secondary Mortgage Facility (SMF)*. SMF sendiri merupakan lembaga yang menyediakan pinjaman jangka panjang kepada bank-bank yang menyalurkan KPR. Dengan adanya SMF, bank tidak lagi mengalami *mismatch* dalam hal pendanaan. Dan dengan SMF juga, bank tidak lagi bertindak sebagai pemilik dana yang menyalurkan KPR ke konsumen. Bank hanya berfungsi sebagai penyalur dan perantara dana. Risiko kredit macet tidak ada lagi di bank, karena sudah ada SMF.⁴

SMF merupakan salah satu bentuk dari sekuritisasi aset (kegiatan yang mengalihkan aset keuangan dari kreditur asal kepada pihak lain) khususnya di bidang perumahan yang dijamin dengan piutang dalam bentuk kredit kepemilikan rumah yang selanjutnya dijamin dengan jaminan kebendaan yang dinamakan *mortgage* atau dikenal di Indonesia dengan hak tanggungan. Kegiatan dasar usaha SMF pada dasarnya adalah

³ Wilson Lie Simatupang, "*Secondary Mortgage Facility, Kapan Direalisasikan ?*", www.btn.co.id, 21 Januari 2004.

⁴ Yus Ariyanto, Diah Amelia, Hendra Gunawan, dan Junaidi Parlindungan, "*Perumahan Rakyat: Lembaga Baru, Harapan Lama*", [www.Majalah Trust/Nasional.com](http://www.MajalahTrust/Nasional.com), 21 Februari 2005.

membeli tagihan KPR dari bank penerbit KPR, kemudian menerbitkan efek atau sekuritas untuk dijual kepada investor dengan jaminan tagihan KPR yang didukung dengan hak tanggungan yang dibebankan di atas bidang tanah yang dibeli melalui SMF tersebut.⁵ Untuk memfasilitasi SMF, memang harus dibentuk dulu suatu *mortgage company*. Lembaga ini akan menjadi fasilitator bank pemberi kredit dengan investor. Dalam kegiatan operasionalnya, *mortgage company* ini hanya akan melakukan kegiatan yang terbatas pada penghimpunan dana untuk kegiatan pembiayaan sekunder perumahan melalui penerbitan surat berharga baik berupa saham, obligasi, dan surat berharga lainnya, serta kemudian menyerahkan hasil penghimpunan dana tersebut dalam bentuk fasilitas pembiayaan kepada bank pemberi KPR dengan jaminan tagihan atas KPR dan hak tanggungan atas tanahnya. Dengan menyikapi kondisi yang ada, pemerintah menyikapi lembaga SMF ini melalui penerbitan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 132/KMK.014/1998 tanggal 27 Februari 1998 tentang Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan. Dalam regulasi ini, dinyatakan harus dibentuk terlebih dahulu suatu perusahaan fasilitas pembiayaan sekunder perumahan untuk memfasilitasi SMF.

Menurut Pasal 1 SK Menkeu RI No.132/KMK.014/1998 ini, yang dimaksud dengan Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan (sebagai terjemahan *Special Purpose Company – SPC*)

⁵ "SMF penggalang dana KPR", www.property.com, 13 Januari 2005.

adalah lembaga keuangan yang melakukan kegiatan usaha di bidang pembiayaan sekunder perumahan. Sedangkan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan (sebagai terjemahan *Secondary Mortgage Facility – SMF*) adalah Pinjaman jangka menengah atau panjang kepada bank yang memberikan Kredit Pemilikan Rumah dengan jaminan berupa tagihan atas Kredit Pemilikan Rumah dan Hak Tanggungan atas rumah dan atau tanah yang bersangkutan.

Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan harus berbentuk Perseroan Terbatas. Saham Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan hanya dapat dimiliki oleh Bank Indonesia, Bank, Dana Pensiun, Perusahaan Asuransi dan Lembaga Keuangan Internasional. Selain SK Menkeu tersebut, melalui Peraturan Presiden No.19 Tahun 2005 tanggal 7 Februari 2005, juga telah dikeluarkan pengaturan mengenai Pembiayaan Sekunder Perumahan. Peraturan ini pada prinsipnya merupakan kelanjutan dari Keputusan Menteri Keuangan No.132/KMK.014/1998. Di samping itu, Bank Indonesia juga telah mengeluarkan Peraturan Bank Indonesia No.7/4/PBI/2005 tentang Prinsip Kehati-hatian dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset bagi Bank Umum. Peraturan Bank Indonesia tersebut dikeluarkan guna mendukung proses penjualan piutang-piutang bank kepada lembaga yang akan melakukan proses sekuritisasi aset. Dari peraturan-peraturan yang ada tersebut, dapat diketahui bahwa sekuritisasi aset melalui SMF di Indonesia diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan No.132/KMK.014/1998 tentang

Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan yang kemudian disempurnakan melalui Peraturan Presiden No.19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan.

Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan (SMF) sendiri di Indonesia akan diberlakukan dalam waktu dekat. Karena masih memiliki kendala-kendala dalam pelaksanaannya. Sebagai proyek percontohan, sekuritisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN masih diharapkan bisa diluncurkan pada akhir November 2007. Proses uji tuntas BTN untuk dihadapkan pada Pasar Sekunder Perumahan atau *Secondary Mortgage Market* memakan waktu enam bulan. Sistem hukum yang ada di Indonesia juga menjadi salah satu faktor kendala dilaksanakannya fasilitas pembiayaan sekunder perumahan. Dalam hal terkait dengan jaminan kredit berupa tanah dan rumah. Ketentuan hukum pertanahan khususnya masalah Hak Tanggungan ternyata tidak cukup melindungi terhadap rencana Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan ini. Dan akan menimbulkan potensi risiko yang berdampak pada keraguan investor.

Kegiatan usaha fasilitas pembiayaan sekunder perumahan pada dasarnya adalah membeli tagihan Kredit Perumahan Rakyat dari bank penerbit KPR (*originator*) dan kemudian memberikan fasilitas pinjaman dengan jaminan tagihan KPR dan sertifikat tanah yang telah dibebani hak tanggungan. Meskipun Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan sendiri masih belum diberlakukan di Indonesia, masih mengalami banyak hambatan dan masih menunggu regulasi yang lebih lanjut, Fasilitas

Pembiayaan Sekunder Perumahan dapat menjadi wacana agar pembentukan lembaga ini bisa terus berjalan di Indonesia. Karena lembaga ini sangat dibutuhkan untuk mengatasi kesenjangan (*mismatch*) pendanaan perumahan. Sepanjang sistem pendanaan perumahan masih kekurangan dana, subsidi perumahan tidak terserap dan hal-hal lainnya.

Berdasarkan uraian di atas, maka permasalahan yang bisa dibahas dalam penulisan ini adalah :

- a. Bagaimana hubungan hukum para pihak yang terkait dengan fasilitas pembiayaan sekunder perumahan ?
- b. Apa kendala yuridis realisasi fasilitas pembiayaan sekunder perumahan di Indonesia ?

2. Tujuan Penelitian

- a. Tujuan akademis dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat kurikulum Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga serta dalam rangka mencapai gelar Magister Kenotariatan.
- b. Tujuan praktis dari penulisan tesis ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai hubungan hukum antara para pihak dalam fasilitas pembiayaan sekunder perumahan serta mengetahui kendala realisasi fasilitas pembiayaan sekunder perumahan di Indonesia.

3. Manfaat Penelitian

- a. Sebagai bahan informasi ilmiah untuk menambah wawasan dan pengetahuan tentang hubungan hukum para pihak yang terkait di dalam fasilitas pembiayaan sekunder perumahan.
- b. Diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi pihak debitur (masyarakat/konsumen) terhadap manfaat dari adanya fasilitas pembiayaan sekunder perumahan dan pemerintah khususnya terhadap kendala realisasi dari fasilitas pembiayaan sekunder perumahan di Indonesia.

4. Kajian Pustaka

Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan

Secondary Mortgage Facility (SMF) berasal dari Mortgage yang secara umum didefinisikan sebagai *“a mortgage is pledge of property to secure payment of debt. Typically, property refers to real estate. The debt is a loan given to the buyer of the property by a lender. If the property buyer (the mortgagoe) fail to pay the lender (the mortgagee), the lender has the right to foreclose the loan and seize the property in order to ensure that is repaid”*. Suatu *mortgage* adalah jaminan harta kekayaan untuk menjamin suatu pembayaran utang. Secara khusus, terkait dengan benda tetap, utang adalah pinjaman yang diberikan kepada pembeli suatu *property* oleh pihak yang membayar. Jika pihak pembeli *property* (yang disebut *mortgagor*) gagal membayar pinjamannya kepada pihak yang

meminjamkan (disebut *mortgagee*), maka pihak yang meminjamkan memiliki hak untuk mendapatkan hak diutamakan atas pinjaman tersebut dan menyita *property* agar supaya meyakinkan piutangnya akan terbayar.

Pengertian *secondary mortgage facility* dari wikipedia (ensiklopedia bebas berbahasa Indonesia) adalah suatu perusahaan yang dibentuk untuk membeli suatu kredit kepemilikan rumah (KPR) dari bank kreditur yang kemudian tagihan ini dikemas dalam suatu efek hutang yang kemudian dijual kepada investor. Pembiayaan sekunder perumahan ini dilakukan dengan menggunakan suatu perusahaan khusus yaitu suatu perseroan terbatas yang ditunjuk oleh lembaga keuangan yang melaksanakan aset keuangan dan sekaligus menerbitkan efek beragun aset (EBA).

Lembaga pembiayaan *secondary mortgage facility* timbul dari praktek yang diadopsi dari Amerika yang menganut sistem *Anglo American Law*. Di Amerika Serikat ada beberapa *mortgage company* utama pasar sekunder untuk pembiayaan perumahan yaitu, *Freddie Mac*, *Fanni Mae*, *Ginnie Mae* dan *VA (departement of Veteran's Affairs)* yang berpartisipasi di pasar sekunder sebagai penerbit atau emiten dari produk *Mortgage Backed Securities (MBS)*, *Real Estate Mortgage Investment Conduits (REMICs)*. *Freddie Mac* di Amerika Serikat misalnya, membeli kredit beragunan rumah (*housing loan*) dari bank kreditur yang kemudian dikemas dalam efek utang. Efek tersebut dijual kepada investor seperti perusahaan asuransi, dana pensiun dan investor lainnya. Bagi bank (kreditur asal / *originator*), hasil penjualan kredit ke *Freddie Mac* tersebut

digunakan untuk mendanai kredit perumahan baru dan seterusnya sehingga bank dapat keluar dari kesulitan likuiditas akibat *mismatch funding*. Hukum Anglo Amerika mengatur mengenai jaminan atas benda tetap dengan *mortgage*. *Estate* diciptakan sebagai jaminan demi kepentingan kreditor. Hal yang sama bisa dilakukan terhadap benda yang sama pula. *Mortgage* mirip dengan ketentuan Hipotik, dimana hak-hak yang diperoleh dari penyerahan untuk dijadikan jaminan (*overdracht tot zekerheid* atau *eigendom tot zekerheid*). Dengan melihat contoh *mortgage company* yang ada di Amerika, bagi Indonesia bila pemerintah memang berkomitmen kuat untuk mengejar ketertinggalan pembangunan perumahan, pemerintahlah yang seharusnya menjadi pionir atau juga sponsor dalam membentuk mortgage company.

Amerika Serikat merupakan negara pertama yang memperkenalkan dan melakukan kegiatan sekuritisasi aset. Awalnya dengan memperkenalkan *Mortgage Backed Securities* dan ternyata diterima masyarakat investor sehingga mengalami perkembangan pesat pada tahun 1970 hingga 1980-an. Selanjutnya investasi sekuritisasi aset ini menjalar dan berkembang sebagai instrumen investasi di negara-negara Eropa, Australia, Amerika Latin, dan Selandia Baru. Sekuritisasi aset baru mengalami perkembangan di negara-negara di Asia pada tahun 1990-an. Negara-negara yang pertama memperdagangkannya adalah Jepang, Hongkong, Thailand, Filipina, Taiwan, Malaysia dan Singapura yang diperdagangkan di pasar modal masing-masing negara. Indonesia

mengenal istilah sekuritisasi aset pada awal tahun 1997, akan tetapi badai krisis moneter yang melanda perekonomian nasional pertengahan 1997 menjadikan perdagangan sekuritisasi aset kurang berkembang.⁶

Adapun pengertian dari sekuritisasi aset adalah merupakan kegiatan yang mengalihkan aset keuangan dari kreditur asal kepada pihak lain. Sekuritisasi (menurut Peraturan Bank Indonesia nomor 7 tahun 2005 adalah "*suatu kegiatan sekuritisasi penerbitan surat berharga, yang dimulai dengan kegiatan pengalihan suatu aset keuangan dari kreditur asal (originator), yaitu piutang-piutang yang dijamin dengan hak agunan, oleh suatu lembaga yang disebut dengan nama issuer, yang diakhiri dengan penjualan surat berharga yang dapat diperdagangkan, yang diterbitkan oleh issuer tersebut kepada pihak investor.*" Hasil penjualan surat berharga itulah yang dipergunakan untuk membeli piutang-piutang milik kreditur asal (*originator*), sebagai dasar terjadinya peralihan hak milik dari piutang-piutang tersebut dari *originator* kepada *issuer*.⁷

Salah satu bentuk atau wujud kongkret sekuritisasi aset yang menjadi atau merupakan alternatif pembiayaan adalah tersedianya pasar pendanaan KPR sekunder berupa *Secondary Mortgage Facility* atau yang disebut Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan. Hal ini merupakan salah satu bentuk dari sekuritisasi aset khususnya di bidang perumahan yang dijamin dengan piutang dalam bentuk kredit kepemilikan rumah yang

⁶ Adler Haymans Manurung dan Eko Surya Lesmana, "*Investasi Sekuritisasi Aset Mudah Himpun Dana Triliunan Rupiah*", Jakarta, Elex Media Komputindo, 2007, h.11.

⁷ Gunawan Widjaja dan E. Paramitha Sapardan, "*Asset Securitization (Pelaksanaan SMF di Indonesia)*", Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2006, h.11.

selanjutnya dijamin dengan jaminan kebendaan yang dinamakan dengan *mortgage* atau dikenal di Indonesia dengan hak tanggungan.

SMF timbul dari praktek adanya kebutuhan pembiayaan bagi sektor perumahan. Kebijakan Pemerintah untuk mengurangi subsidiya disegala bidang, termasuk sektor perumahan mengakibatkan rakyat sulit untuk memenuhi kebutuhannya atas perumahan yang terjangkau. Bank juga terhimpit dengan berbagai masalah, seperti kewajiban untuk memenuhi tingkat suku bunga tertentu dan lebih-lebih dengan adanya krisis ekonomi dan moneter tahun 1997, yang belum berakhir membuat likuiditas bank semakin terpuruk. Ditambah pula pihak perbankan yang memberikan kredit KPR juga mengalami krisis likuiditas karena dana KPR yang selama ini sebagian besar tergantung pada sumber dana jangka pendek seperti tabungan, giro dan deposito, padahal pada saat yang sama muncul ketidakpercayaan masyarakat kepada pihak bank yang mengakibatkan mereka menarik dananya yang ada di bank.

Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan adalah pinjaman jangka menengah atau panjang kepada bank yang memberikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan jaminan berupa Kredit Pemilikan Rumah dan Hak Tanggungan atas rumah dan atau tanah yang bersangkutan. Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2005 tanggal 7 Februari 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan. Yang dimaksud dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas kredit yang diterbitkan oleh Kreditor Asal untuk membeli rumah siap huni.

Kreditor Asal adalah setiap Bank atau lembaga keuangan yang mempunyai Aset Keuangan. Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan bertujuan memberikan fasilitas pembiayaan dalam rangka meningkatkan kapasitas dan kesinambungan pembiayaan perumahan yang terjangkau oleh masyarakat. Pembiayaan Sekunder Perumahan dilakukan oleh suatu lembaga keuangan yang didirikan khusus untuk itu.

Kegiatan dasar usaha Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan (SMF) pada dasarnya adalah membeli tagihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari bank penerbit (*originator*), kemudian menerbitkan efek atau sekuritas untuk dijual kepada investor dengan jaminan tagihan KPR yang didukung dengan hak tanggungan yang dibebankan di atas bidang tanah yang dibeli melalui KPR tersebut. *Originator* merupakan kreditor asal atau pihak yang mengalihkan aset keuangannya kepada publik. *Originator* merupakan perusahaan penyalur kredit yaitu bank. Di Indonesia *originator* berupa bank hanya diperbolehkan melakukan pengalihan aset keuangannya kepada penerbit di dalam negeri. Dengan demikian, SMF diharapkan dapat melakukan sosialisasi dan mendidik pasar agar KPR yang diterbitkan dapat memenuhi nilai investasi yang ditetapkan.⁸

Aset keuangan / piutang-piutang yang dapat dialihkan oleh bank dalam rangka sekuritisasi aset oleh SMF ini haruslah merupakan aset keuangan yang merupakan piutang yang diperoleh dari penerbitan atau pemberian kredit pemilikan rumah termasuk hak agunan yang melekat

⁸ *Ibid.*

padanya. Dengan demikian, jelaslah proses sekuritisasi aset oleh SMF ini membatasi dirinya hanya untuk membeli piutang berupa kredit KPR, yang berbeda dengan sekuritisasi aset pada umumnya, dimana kredit yang dapat dialihkan dapat terdiri dari setiap kredit atau tagihan yang timbul dari segala macam bentuk perjanjian pemberian kredit, termasuk surat berharga dan berbagai macam tagihan yang timbul di kemudian hari dari aset keuangan lain yang setara. Aset keuangan yang dialihkan ini selanjutnya wajib memenuhi kriteria yang ditetapkan dalam pasal 2 ayat (2) PBI No.7/4/PBI/2005, yaitu :

- memiliki arus kas (*cash flow*);
- dimiliki dan dalam pengendalian kreditur asal;
- dapat dipindahtangankan dengan bebas kepada penerbit.

Bank hanya dapat berfungsi sebagai kreditur asal apabila aset keuangan yang dialihkan memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) di atas. Selain itu ketentuan pasal 6 PBI tersebut juga melarang bank menjadi kreditur asal apabila pengalihan aset keuangan dalam rangka sekuritisasi aset mengakibatkan rasio kewajiban penyediaan modal minimum bank menurun.

Untuk memfasilitasi Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan, pemerintah mensyaratkan untuk dibentuk atau didirikan terlebih dahulu suatu *mortgage company* yang menjadi fasilitator bank pemberi kredit dengan investor. Dalam kegiatan operasionalnya, *mortgage company* ini hanya akan melakukan kegiatan yang terbatas pada penghimpunan dana

untuk kegiatan pembiayaan sekunder perumahan melalui penerbitan surat berharga baik berupa saham, obligasi, dan surat berharga lainnya, serta kemudian menyerahkan hasil penghimpunan dana tersebut dalam bentuk fasilitas pembiayaan kepada bank pemberi KPR dengan jaminan tagihan atas KPR dan hak tanggungan atas tanahnya.

Saat ini dikenal lembaga pembiayaan yang disebut Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan yang diatur dalam SK Menkeu RI No.132/KMK.014/1998 tanggal 27 Februari 1998 tentang Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan. Dalam Pasal 1 Ayat (2) SK Menkeu tersebut diatur bahwa "Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan" adalah Lembaga keuangan yang melakukan usaha di bidang pembiayaan sekunder perumahan. Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan harus berbentuk perseroan terbatas (PT) dan wajib secara jelas mencantumkan dalam anggaran dasarnya mengenai kegiatan usaha pembiayaan yang dijalankannya. Bidang usaha Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan meliputi :

- a. Melakukan kegiatan usaha pembiayaan dalam bentuk Fasilitas Sekunder Perumahan pada Bank yang memberikan kredit pemilikan rumah.
- b. Menghimpun dana masyarakat untuk membiayai kegiatan pembiayaan sekunder perumahan dengan menerbitkan surat berharga jangka panjang atau jangka pendek.

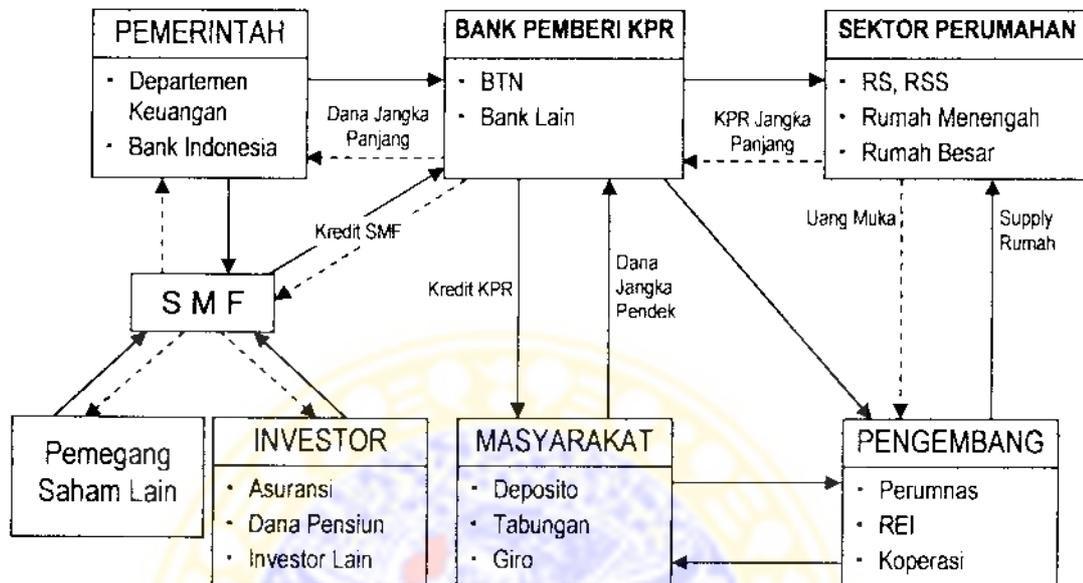
Untuk memperoleh Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan, Bank pemberi KPR wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut, yaitu kualitas aktiva KPR yang dijaminan tergolong lancar, telah menjadi pemegang saham pada Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan dan perkembangan kegiatan usaha selama 12 (duabelas) bulan terakhir tergolong lancar. Transaksi Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan dijamin dengan tagihan atas Kredit Pemilikan Rumah dan Hak Tanggungan atas rumah dan atau tanah yang bersangkutan. Apabila kualitas dan atau jumlah tagihan atas KPR dan hak tanggungan tidak mencukupi, maka Bank yang memberikan KPR dapat menggunakan harta lain yang terdiri dari harta tetap dan atau harta bergerak serta surat berharga yang diperdagangkan di bursa efek di Indonesia sebagai tambahan jaminan. Dan ditetapkan setinggi-tingginya sebesar 30% (tigapuluh persen) dari jumlah total yang dijaminan. Bank yang memperoleh Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan wajib menyerahkan kepada SPC berupa daftar Kredit Pemilikan Rumah dan Hak tanggungan atas rumah dan atau tanah yang dijaminan dan daftar harta lain yang dijaminan. Penyerahan jaminan wajib disertai dengan pernyataan atas kebenaran dan keabsahan jaminan yang diserahkan dan harus dilakukan dengan akta notaris.

Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan dilarang memberikan kredit kepada pihak lain atau melakukan kegiatan usaha pembiayaan selain dalam bentuk fasilitas pembiayaan sekunder

perumahan dan dilarang melakukan penyertaan modal pada perusahaan lain. Pasal 6 SK Menkeu tersebut juga menetapkan bahwa Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan sebagai suatu Perseroan Terbatas. Berkaitan dengan hal tersebut, maka ketentuan Undang-undang No.1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas (PT) yaitu perusahaan yang didirikan oleh 2 (dua) orang atau lebih dengan Akte Notaris yang dibuat dalam bahasa Indonesia, status badan hukum PT diperoleh setelah Akta Pendiannya disahkan oleh Menteri Kehakiman, berlaku bagi Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan.

Saham perusahaan fasilitas pembiayaan sekunder perumahan hanya dapat dimiliki oleh Bank Indonesia, Bank, Dana Pensiun, Perusahaan Asuransi dan Lembaga Keuangan Internasional. Pemilikan saham oleh setiap pemegang saham ditetapkan setinggi-tingginya sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah modal disetor perusahaan fasilitas pembiayaan sekunder perumahan. Pemilikan saham oleh pihak selain yang dimaksud, hanya dapat dilakukan setelah perusahaan fasilitas pembiayaan sekunder perumahan menjual sahamnya di bursa efek.

Mekanisme Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan



Adapun gambaran mekanisme fasilitas pembiayaan sekunder perumahan adalah sebagai berikut :

- Sebuah Bank Umum memberikan kredit kepada Pengembang (*Developer*) untuk membangun proyek perumahan.
- Selama perumahan tersebut dibangun atau telah selesai pembangunannya, pihak *Developer* dapat menawarkan rumah tersebut kepada calon pembeli melalui kredit pada Bank Umum yang bersangkutan.
- Penawaran dapat pula dilakukan oleh pihak Bank Umum yang bersangkutan, sebagai pemberi kredit yang dapat pula menawarkan kredit kepada pembeli.

- Apabila rumah laku atau ada peminat yang membeli, dengan agunan rumah yang dibelinya, maka jumlah kredit yang diberikan pembeli rumah tidak diberikan kepadanya, tetapi pada pihak *Developer* untuk pelunasan kredit pihak *Developer* pada Bank Umum yang bersangkutan.
- Posisi penerima kredit dengan agunan rumah tersebut menjadi debitur KPR.
- Selanjutnya Bank Umum pemberi KPR dapat mengalihkan atau menjual kredit-kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang dibebankan kepada masing-masing rumah yang dibeli oleh para debitur KPR kepada badan khusus yang disebut Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan sebagai kreditur baru.
- Bank selaku *Mortgage Lender* dapat menggunakan dana pinjaman tersebut sebagai kredit KPR baru.
- Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan memperoleh dana dari Investor atau pemegang saham melalui penerbitan sekuritas, baik saham atau obligasi yang terpisah dari portofolio kredit KPR dan hasil dari perputaran pendapatan dari pembayaran pinjaman *Mortgage Lender* untuk memberikan fasilitas pembiayaan sekunder perumahan selanjutnya.

5. Metode Penelitian

a. Pendekatan Masalah

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, sehingga obyek kajiannya adalah norma-norma hukum, asas-asas dan konsep-konsep hukum yang ada kaitannya dengan hubungan hukum para pihak yang terkait dengan fasilitas pembiayaan sekunder perumahan.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *statute approach*, yaitu pendekatan dari aspek undang-undang yang ada kaitannya dengan fasilitas pembiayaan sekunder perumahan. Demikian juga dilakukan pendekatan secara konseptual (*conceptual approach*), yaitu pendekatan-pendekatan berupa konsep atau pemikiran para ahli hukum yang sebaiknya digunakan dalam penyelesaian masalah.

b. Sumber Bahan Hukum

Tesis ini merupakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Sumber hukum primer yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah yang dibahas dalam penelitian ini dan fasilitas pembiayaan sekunder perumahan. Sedangkan sumber hukum sekunder berupa bahan hukum perpustakaan seperti buku, literatur, majalah atau tulisan atau artikel para ahli hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan.

c. Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Bahan-bahan hukum primer dan sekunder dikumpulkan berdasarkan metode sistematis, maksudnya bahan-bahan hukum baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder yang saling berhubungan dicatat pada kartu-kartu dengan ukuran tertentu. Dalam kartu ini juga dicatat "sumber dari mana bahan hukum tersebut diperoleh (nama pengarang/penulis, judul buku atau artikel, impresium, halaman dan lain sebagainya)". Kartu-kartu disusun berdasarkan pokok bahasan untuk memudahkan analisis dan pada kartu juga dicatat konsep-konsep yang ada hubungannya dengan fasilitas pembiayaan sekunder perumahan.

Dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang didapat dari penelitian kepustakaan, akan dilakukan analisis terhadap isi dari bahan-bahan hukum tersebut untuk mendapatkan ketentuan-ketentuan hukum, yang nantinya akan dikaitkan dengan hasil penelitian lapangan sehingga dapat digunakan sebagai alternatif penyelesaian permasalahan.

6. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis ini pertama-tama diawali dengan Bab I sebagai bab pendahuluan, yang berfungsi sebagai landasan terhadap pembahasan pada bab-bab berikutnya, sehingga dapat diketahui secara umum isi dari keseluruhan tesis ini. Sub babnya terdiri dari : latar belakang dan rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian

pustaka, metode penelitian yang di sub babnya terdiri dari pendekatan masalah, sumber bahan hukum, dan analisa bahan hukum, serta sistematika penulisan.

Kemudian Bab II merupakan pembahasan permasalahan yang pertama yaitu mengenai hubungan hukum para pihak yang terkait dengan fasilitas pembiayaan sekunder perumahan, sub babnya terdiri dari hubungan hukum pengembang (Developer) dengan konsumen rumah (Debitur KPR), hubungan hukum konsumen rumah (Debitur KPR) dengan Bank pemberi KPR, hubungan hukum Bank pemberi KPR dengan perusahaan *Mortgage* (Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan), dan hubungan hukum perusahaan *Mortgage* dengan Investor.

Lalu Bab III merupakan pembahasan masalah yang kedua yaitu mengenai kendala yuridis realisasi fasilitas pembiayaan sekunder perumahan di Indonesia, sub babnya terdiri dari sarana penunjang yang belum lengkap, daya beli masyarakat yang lemah, dan kelemahan pengaturan sekuritisasi aset,

Akhirnya Bab IV sebagai bab penutup, sub babnya terdiri dari kesimpulan dan saran.

BAB II

HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK YANG TERKAIT DENGAN FASILITAS PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN

Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan merupakan lembaga pembiayaan yang tumbuh berdasarkan kebutuhan praktek bisnis yang didasarkan pada asas *Freedom of Contract* (Asas Kebebasan Berkontrak) beserta bagiannya yang diatur dalam pasal 1338 BW. Pasal 1338 BW menentukan bahwa "*Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*". "*Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu dan harus dilaksanakan dengan itikad baik*" (Pasal 1338 ayat (2) dan ayat (3) BW). Mencermati aspek hukum dari Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan ini perlu dikaitkan dengan hubungan hukum yang terjadi dalam mekanisme Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan.

1. Hubungan Hukum Pengembang (*Developer*) dengan Konsumen Rumah (Debitur KPR)

Hubungan hukum yang terjadi antara Pengembang (*developer*) dengan Konsumen Rumah (Debitur KPR) adalah Perjanjian Jual Beli, walaupun untuk pembayaran pihak Bank KPR yang akan melakukan pembayarannya. Perjanjian Jual Beli diatur dalam pasal 1457 BW

sampai dengan pasal 1540 BW. Adapun pengertian Jual Beli menurut pasal 1457 BW adalah "*suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*". Berdasarkan pada rumusan yang diberikan tersebut dapat kita lihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas *konsensualisme* yang menjiwai hukum perjanjian BW, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada saat tercapainya "sepakat" mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Sebagaimana diketahui, hukum perjanjian BW menganut asas *konsensualisme*. Artinya ialah hukum perjanjian dari BW itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu (dan dengan demikian "perikatan" yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya kesepakatan. Pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat. Sifat *konsensual* dari jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 BW yang berbunyi "*Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika mereka mencapai*

sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.⁹

Sebagaimana diketahui, BW menganut sistem bahwa perjanjian jual beli itu hanya "*obligatoir*" saja, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal-balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli yaitu meletakkan kepada si penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan juga meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan perkataan lain, perjanjian jual beli belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya "*levering*" atau penyerahan.

Jual beli bertujuan untuk mengalihkan hak milik atas kebendaan yang dijual. Dengan kesepakatan mengenai kebendaan yang diperjual belikan, pembeli terikat dengan kewajiban untuk membeli harga pembelian dan penjual terikat untuk menyerahkan kebendaan yang dijual tersebut. Penyerahan tersebut, oleh penjual kepada pembeli menurut ketentuan pasal 1459 BW yang berbunyi "*Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut pasal 612, 613 dan 616*".

⁹ R. Subekti, "*Aneka Perjanjian*", Bandung, Citra Aditya Bakti, 2005.

Khusus untuk barang tidak bergerak, hak milik baru berpindah setelah dibuat Akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dapat Notaris PPAT dan atau Kepala Kecamatan setempat, kemudian dilakukan Balik Nama dan pendaftaran perolehan hak atas tanah tersebut kepada Dinas Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional). Dalam pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan menurut maksud peraturan tersebut hak milik atas tanah juga berpindah pada saat dibuatnya akta di hadapan pejabat tersebut.

Dikarenakan debitur dalam hal ini melakukan jual beli rumah tidak dengan tunai / langsung melunasi harga yang disepakati tetapi dengan memanfaatkan fasilitas KPR, maka hubungan hukum antara debitur dan *developer* hanya sebatas perjanjian jual beli saja, selanjutnya akan beralih menjadi hubungan hukum antara debitur KPR dengan Bank pemberi KPR.

2. Hubungan Hukum Konsumen Rumah (Debitur KPR) dengan Bank Pemberi KPR

Dalam tahap ini terdapat empat tahapan penting, yaitu :

1. Akta Pemberian Kredit.
2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.
3. Akta Pembebanan Hak Tanggungan.

4. Untuk menjamin perjanjian utang piutang yang timbul dari perjanjian kredit tersebut, Bank KPR meminta jaminan dari pihak debitur KPR.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan kredit yang diberikan oleh pihak bank kepada konsumen untuk memenuhi kebutuhan atas pembelian rumah. Pihak yang terlibat dalam jual beli rumah dengan menggunakan fasilitas KPR adalah konsumen, pengembang dan bank. Dalam hal ini yang di bahas adalah hubungan antara konsumen (debitur KPR) dengan Bank pemberi KPR. Perjanjian KPR sendiri lahir karena adanya asas kebebasan berkontrak.

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang terjadi antara Bank KPR dengan debitur KPR merupakan perjanjian utang piutang. Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani, yaitu *credere* yang berarti kepercayaan (*truth* atau *faith*). Oleh karena itu dasar dari kredit adalah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang diperjanjikan.¹⁰

Pengertian perjanjian kredit dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (untuk selanjutnya disingkat UUP) pasal angka 11 adalah sebagai berikut "*Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan*

¹⁰ Thomas Suyatno, "*Dasar-dasar Perkreditan*", Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, Cet.4, h.12.

atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Dari pengertian tersebut dapat dikatakan, bahwa yang dimaksud dengan perjanjian kredit adalah persetujuan minjam meminjam (dalam praktek biasanya dilakukan secara tertulis) yang didahului kesepakatan antara bank selaku kreditur dengan pihak lain yang disebut nasabah debitur (konsumen), dimana pihak bank menyatakan kesanggupannya untuk menyediakan sejumlah dana (uang) yang dapat ditarik oleh nasabah debitur dan nasabah debitur berkewajiban untuk melunasi hutang beserta bunga yang ditetapkan sesuai dengan jangka waktu yang disepakati. Perjanjian pinjam meminjam diatur didalam pasal 1754 sampai dengan 1769 BW. Pasal 1754 BW menetapkan bahwa *“Pinjam meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis mutu yang sama pula”.*

Obyek pinjam meminjam dalam pasal 1754 BW meliputi barang yang dapat habis terpakai dengan pengembalian pinjaman sama macam dan kondisinya dengan yang dipinjamkan. Sedangkan kredit (pasal 1 angka 11 jo 12 UUP) merupakan *“pinjaman yang diberikan oleh pihak bank dalam bentuk uang atau tagihan yang dapat*

dipersamakan dengan itu dan tidak berbentuk barang yang dalam pengembaliannya disertai imbalan, bunga, atau pembagian hasil". Dari unsur-unsur tersebut dapat dicermati adanya ketidaksesuaian antara perjanjian kredit dengan pinjam meminjam. Akan tetapi, perjanjian kredit tetap masih merujuk kepada perjanjian pinjam meminjam dalam Bab XIII buku III BW.

Menurut pendapat Mariam Darus Badruzaman¹¹ menyatakan bahwa perjanjian kredit tidak identik dengan perjanjian pinjam meminjam karena perbedaan unsur-unsurnya. Perjanjian pinjam meminjam Pasal 1754 BW adalah perjanjian riil, sedangkan perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensuil dan merupakan perikatan bersyarat dengan syarat-syarat tangguh sebagaimana dimaksud Pasal 1253 *juncto* Pasal 1263 BW. Pasal 1253 BW menetapkan bahwa *"Suatu perikatan adalah bersyarat manakala ia digantungkan kepada suatu peristiwa yang masih akan ada dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut"*. Dan juga Pasal 1263 BW menentukan : *"Suatu perikatan dengan suatu syarat tangguh adalah suatu perikatan yang tergantung pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi atau yang tergantung pada suatu hal yang sudah terjadi, tetapi tidak diketahui oleh kedua belah pihak"*.

¹¹ Mariam Darus Badruzaman, *"Aspek Hukum Perjanjian Kredit Bank"*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1993, h.34.

Dalam perjanjian KPR BTN pasal 2 angka 4, *Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri*. Dalam jual beli rumah dengan fasilitas KPR, pengembang merupakan mitra dari bank yang bersangkutan. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan kredit yang diberikan oleh pihak bank kepada konsumen untuk memenuhi kebutuhan atas pembelian rumah. Sedangkan dalam pengadaan perumahan dan pemukiman, pihak konsumen berurusan dengan pihak pengembang. KPR dimulai dengan Perjanjian Kredit antara nasabah (debitur) dan pihak bank (kreditur). Adapun perjanjian kredit adalah persetujuan pinjam meminjam yang dalam praktek biasanya dilakukan secara tertulis yang didahului kesepakatan antara bank selaku kreditur dengan pihak lain yang disebut nasabah debitur (konsumen), dimana pihak bank menyatakan kesanggupannya untuk menyediakan sejumlah dana (uang) yang dapat ditarik oleh nasabah debitur dan nasabah debitur berkewajiban untuk melunasi hutang beserta bunga yang ditetapkan sesuai dengan jangka waktu yang disepakati.

Untuk mendapatkan fasilitas KPR, calon nasabah debitur melakukan beberapa tahapan prosedur, yaitu :

- Permohonan Kredit, yaitu permohonan yang diajukan oleh calon nasabah debitur kepada bank yang bersangkutan untuk mendapat fasilitas KPR. Calon nasabah debitur mengisi formulir atau daftar

isian yang telah disediakan oleh bank secara lengkap dan benar. Surat permohonan KPR ditandatangani secara lengkap dan sah oleh calon nasabah debitur.

- Studi kelayakan dan analisa kredit. Hal ini diperlukan untuk mengetahui kemampuan konsumen dalam mengembalikan kredit yang diberikan oleh pihak bank. Dan juga pihak bank dalam memberikan pinjaman dalam bentuk kredit akan melakukan penilaian atas permohonan kredit tersebut.
- Persetujuan Permohonan Kredit, adalah keputusan bank untuk mengabulkan sebagian atau seluruh permohonan kredit dari calon nasabah debitur.
- Pencairan Fasilitas Kredit, adalah setiap transaksi dengan menggunakan kredit yang telah disetujui oleh bank. Pencairan fasilitas KPR merupakan pemberian pagu atau *plafond* kredit dalam rekening pinjaman debitur yang digunakan dalam pembukuan.
- Penghitungan bunga dan biaya-biaya fasilitas KPR.

Setelah prosedur-prosedur diatas dipenuhi, maka selanjutnya debitur berkewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran KPR yang terdiri atas angsuran pokok dan bunga tepat waktu sesuai dengan yang diperjanjikan.

Adapun didalam perjanjian KPR BTN terdapat beberapa klausula, antara lain yaitu :

- Klausula mengenai jumlah kredit dan penggunaannya;

- Klausula mengenai besarnya tingkat suku bunga dan besarnya provisi bank;
- Klausula mengenai jaminan dan tata cara pengikatannya;
- Klausula mengenai jaminan tambahan;
- Klausula mengenai tata cara penghunian rumah;
- Klausula mengenai tata cara pembayaran kembali dalam jangka waktu kredit;
- Klausula mengenai apabila nasabah debitur tidak melaksanakan isi perjanjian; dan
- Klausula mengenai eksekusi jaminan.

Setelah dibuat akta pemberian kredit bank kemudian dilanjutkan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).¹² Pasal 15 (1) Undang-undang Hak Tanggungan menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut yaitu tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan, tidak membuat kuasa substitusi dan mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan. Adapun pemberian SKMHT ini, mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan

¹² ST. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan – Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, h.103.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

Setelah pembuatan SKMHT dilanjutkan dengan pembuatan APHT. APHT dibuat dihadapan PPAT. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. APHT dimungkinkan apabila sebelumnya telah diperjanjikan di dalam perjanjian utang-piutang (perjanjian kredit) yang menjadi dasar pemberian hak tanggungan.

Di dalam praktek perjanjian KPR bank selalu diikuti dengan hak tanggungan. Hal ini untuk menjamin dalam hal pelunasan utang debitur terhadap kreditur. Hak tanggungan adalah hak jaminan hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain.

Dalam perjanjian KPR, Bank meminta jaminan pelunasan utang dari debitur KPR yang berupa Hak tanggungan. Jaminan diatur juga

didalam Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 *juncto* Undang-undang Nomor 10 tahun 1998. Jaminan pemberian kredit diberi arti "*keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan*". Berdasarkan pasal 1131 BW dinyatakan bahwa "*Segala kekayaan debitur baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan bagi segala perikatannya*". Pasal 1132 BW menetapkan : "*Kebendaan itu menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan yang sah untuk dilakukan*". Selanjutnya dalam pasal 1133 BW "*diantara orang-orang yang berpiutang terbit dari hak istimewa dari gadai dan hak tanggungan*". Pasal-pasal ini mengatur asas jaminan umum, sehingga pada dasarnya tidak ada kredit yang tidak terjamin.¹³ Bank KPR dalam perjanjian kredit ini berposisi sebagai kreditur *preferent* (yang diutamakan) karena memiliki agunan yang dijamin dengan hak tanggungan atas tanah dan bangunan KPR. *Preferent* atau didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan/eksekusi benda objek hak tanggungan.

¹³ Remy Syahdeini, "*Peranan Jaminan dan Agunan Kredit Menurut Undang-undang No.7 Tahun 1992*", Seminar Eksistensi Agunan dan Permasalahannya Dalam Perbankan, FH Universitas Surabaya, 1993, h.20-22

3. Hubungan Hukum Bank Pemberi KPR dengan Perusahaan *Mortgage* (Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan)

Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder sebagai terjemahan *Special Purpose Company* (SPC) diatur didalam SK Menkeu Republik Indonesia No.132/KMK.014/1998 Pasal 1 Angka (2) yang menetapkan bahwa "*Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan adalah lembaga keuangan yang melakukan kegiatan usaha di bidang pembiayaan sekunder perumahan.*" Bidang usaha Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan meliputi melakukan kegiatan usaha pembiayaan dalam bentuk Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan pada bank yang memberikan Kredit Pemilikan Rumah dan menghimpun dana masyarakat untuk membiayai kegiatan pembiayaan sekunder perumahan dengan menerbitkan surat berharga jangka panjang dan atau jangka pendek. Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan berbentuk Perseroan Terbatas (PT). Dengan demikian, SPC adalah perusahaan yang menerima jaminan kedua atau membeli piutang atau tagihan KPR dari Bank KPR selaku *Mortgage Lender*. Jadi hubungan hukum yang terjadi adalah jual beli, dalam hal ini Bank menjual tagihan atau piutang KPR dan SPC sebagai pihak yang membeli piutang atau tagihan dari Bank KPR.

Fasilitas pembiayaan sekunder perumahan yang diatur dalam pasal 1 angka (3) SK Menkeu No.132/KMK.014/1998 adalah *pinjaman*

jangka menengah atau panjang kepada Bank yang memberikan kredit pemilikan rumah dengan jaminan berupa tagihan atas KPR dan hak tanggungan dan atau tanah yang bersangkutan. Aset keuangan yang dapat dialihkan oleh bank dalam rangka sekuritisasi aset oleh SMF ini haruslah merupakan aset keuangan yang merupakan piutang yang diperoleh dari penerbitan atau pemberian KPR termasuk hak agunan yang melekat padanya. Jaminan yang dimaksud dalam proses sekuritisasi aset melalui SMF adalah jaminan dalam bentuk hak tanggungan.

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 ayat (1) UUHT). Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi kecuali diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) UUHT. Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijaminan dapat dilakukan dengan cara

angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan obyek Hak Tanggungan akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut. Dengan demikian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Hak tanggungan sebagai suatu jaminan dengan hak kebendaan (jaminan kebendaan) merupakan satu-satunya bentuk agunan yang mempergunakan objek hak-hak atas tanah (khususnya yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria) sebagai obyek agunan. Sebagai ikatan *accessoir*, hak tanggungan merupakan salah satu bentuk agunan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur guna menjamin kewajiban dalam suatu perikatan pokok (perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan) antara debitur dengan kreditur. Dalam kaitannya dengan hak tanggungan sebagai perikatan *assesoir* yang bersifat kebendaan, akan dijelaskan beberapa asas umum atau prinsip dasar pemberian hak tanggungan yang perlu diperhatikan sehubungan dengan pengalihan piutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut.

Asas droit de suite dirumuskan dalam Pasal 7 UUHT, yang menyatakan bahwa hak tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada. Ketentuan ini pada dasarnya merupakan cerminan dari hak kebendaan yang melekat pada pemberian hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan dapat

memertahankan haknya terkait dengan pemenuhan kewajiban debitur, yaitu untuk menjual dan selanjutnya memperoleh pelunasan mendahulu dari hasil penjualan benda yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut. Pemegang hak tanggungan tidaklah mempunyai hak kebendaan lain selain dalam bentuk jaminan utang tersebut. Ini berarti dan menunjukkan bahwa pemberian hak tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek hak tanggungan itu beralih kepada pihak lain karena sebab apapun juga. Berdasarkan asas ini, seorang pemegang hak tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah. Asas ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan Pemegang Hak Tanggungan (kreditur). Walaupun obyek hak tanggungan sudah dipindahtangankan oleh debiturnya menjadi milik pihak lain, namun kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi jika debitur cidera janji.

Ketentuan pengalihan piutang yang dijamin dengan Hak tanggungan ini terkait dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan dengan tegas bahwa "*Jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, hak tanggungan itu ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru*". Rumusan ketentuan pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan tidak memberikan batasan atau rumusan mengenai cara peralihan piutang pokok yang dijamin dengan hak tanggungan yang dalam hal ini berupa

Cessie, Subrogasi, Pewarisan dan sebab-sebab lain. Cessie menurut penjelasan Pasal 16 ayat (1) UUHT adalah "perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditur pemegang hak tanggungan kepada pihak lain."

Cessie sendiri dalam sudut pandang hukum perdata merupakan suatu bentuk penyerahan hak milik sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 584 BW yang mengikuti suatu peristiwa hukum yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik atas suatu benda (yang dalam hal ini, menurut ketentuan Pasal 613 ayat (1) BW). Dengan demikian, *cessie* bukanlah suatu perbuatan hukum yang berdiri sendiri, melainkan *cessie* merupakan kelanjutan dari peristiwa hukum perdata yang dibuat dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik atas piutang atas nama tersebut. Tanpa adanya peristiwa hukum yang dimaksud, *cessie* tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi. Mengenai pengalihan hak tanggungan sangat jelas sehingga piutang yang dijamin dengan hak tanggungan memerlukan bukti tertulis, dan ini berarti setiap bentuk pengalihan hak tanggungan dan piutang yang dijamin dengan hak tanggungan harus dilakukan secara tertulis.

Pasal 16 ayat (2) UUHT selanjutnya menyatakan lebih lanjut bahwa "*Beralihnya hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor Pertanahan*". Ketentuan ini menunjukkan bahwa agar kreditur baru yang menerima pengalihan hak tagih atau piutang yang dijamin dengan hak

tanggungannya ini dapat dilindungi, setiap bentuk pengalihan tersebut yang bertujuan untuk turut juga mengalihkan hak tanggungan haruslah didaftarkan. Beralihnya hak tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan pada buku tanah hak tanggungan dan buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Berkaitan dengan kegiatan dan proses sekuritisasi melalui SMF, dalam rangka memenuhi kebutuhan fasilitas kredit untuk perumahan yang diperlukan oleh masyarakat (KPR), rumusan ketentuan pasal 16 (1) UUHT belum memadai. Pelaksanaan itu baru memadai untuk menampung mekanisme peralihan piutang bank (KPR) jika dilakukan menurut atau sesuai ketentuan umum yang diatur dalam BW.

Di dalam SMF, salah satu cara yang terbaik dalam mengalihkan hak milik atas piutang-piutang atas nama adalah melalui proses penyerahan yang dikenal dengan nama *cessie*, yang merupakan kelanjutan dari suatu peristiwa perdata yang dibuat dengan tujuan untuk mengalihkan piutang-piutang tersebut. Dengan demikian, selain *cessie*, masih ada yang harus diperhatikan agar suatu piutang yang dialihkan tersebut “benar-benar beralih” dalam hukum. Rumusan “benar-benar” beralih ini merupakan suatu rumusan yang perlu dan penting untuk diperhatikan. Seperti telah dijelaskan, bahwa piutang-piutang atas nama tersebut yang berasal dari *originator* haruslah

dikeluarkan dari neraca *originator* dengan tujuan dan kontra prestasi memperoleh pembayaran atas piutang-piutang yang dialihkan tersebut.

Dalam konteks yang demikian, berarti ada suatu jual beli, dalam hal kompensasi yang diterima oleh *originator* berbentuk uang tunai atau setara tunai. Agar seluruh piutang atas nama yang dijual oleh *originator* keluar dari kepemilikan *originator* dan tidak lagi mengikat *originator* dengan alasan apapun juga, maka jual beli harus dilakukan secara putus (tanpa hak regres). Jual beli merupakan satu-satunya mekanisme yang memungkinkan terjadinya hal ini. Sehubungan dengan jual beli piutang-piutang atas nama yang dijamin dengan hak tanggungan ini ada beberapa ketentuan yang harus diperhatikan. Ketentuan pasal 1533 BW, "*Penjualan suatu piutang meliputi segala sesuatu yang melekat padanya seperti penanggungan-penanggungan, hak-hak istimewa dan hipotik-hipotik*". Ketentuan ini memperlihatkan bahwa tidak hanya hak tanggungan yang beralih melainkan juga seluruh perjanjian dan atau perikatan ikutan yang dibuat untuk menjamin peralihan piutang atas nama tersebut. Untuk hal ini, piutang yang dialihkan harus benar-benar diseleksi dengan baik.

Ketentuan pasal 1534 BW, "*Barangsiapa menjual piutang atau suatu hak tak bertubuh lainnya, harus menanggung bahwa hak-hak itu benar ada sewaktu diserahkannya, biarpun penjualan dilakukan tanpa*

janji penanggungan". Ketentuan pasal 1535 BW, *"Ia tidak bertanggungjawab tentang cukup mempunya debitur, kecuali jika ia mengikatkan dirinya untuk itu, dan hanya untuk jumlah harga pembelian, yang telah diterimanya untuk piutangnya"*. Ketentuan pasal 1536 BW, *"Jika ia telah berjanji untuk menanggung terhadap cukup mempunya debitur, maka janji ini harus diartikan sebagai mengenai kemampuannya sekarang, dan tidak mengenai keadaan di kemudian hari, kecuali dengan tegas diperjanjikan sebaliknya"*. Ketentuan pasal 1540 BW, *"Apabila sebelum penyerahan suatu piutang yang telah dijual, debitur membayar utangnya kepada penjual, maka itu cukuplah untuk membebaskan debitur"*. Ketentuan pasal 1459 BW, *"Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut pasal 612, 613 dan 616"*. Dan juga harus dilihat ketentuan dari pasal 613 BW itu sendiri.

Ketentuan dalam pasal 2 UUHT, *"hak tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, kecuali diperjanjikan dalam APHT"*. Dari rumusan pasal 2 UUHT, dapat diketahui bahwa meskipun piutang pokok dapat dijual tidak dalam bentuk keseluruhan, namun hak tanggungan yang melekat pada piutang pokoknya tidak dapat dialihkan sebagian demi sebagian. Hak tanggungan hanyalah melekat pada piutang pokok saja dan tidak mengikuti penjualan yang bagian demi bagian tersebut.

Dari beberapa ketentuan pokok diatas, agar suatu jual beli piutang atas nama dapat menjadi jual beli putus, dan karenanya terlepas dari kepemilikan *originator* secara keseluruhan, maka jual beli piutang atas nama, yang dijamin dengan hak tanggungan harus :

- Dibuat secara tertulis, yang selanjutnya disertai dengan penyerahan dalam bentuk *Cessie*.
- Dijual untuk jumlah keseluruhan piutang, agar hak tanggungan yang menyertai piutang tersebut juga turut beralih demi hukum.
- Dibuat tanpa penanggungan atau tanpa hak regres (*without recourse*) dalam bentuk apapun juga.
- Diikuti dengan kuasa untuk melakukan penagihan dari SMF sebagai pembeli kepada bank pemberi KPR sebagai penjual piutang, yang memberikan kewenangan kepada bank pemberi KPR sebagai *originator* untuk menagih pembayaran pada saat jatuh tempo dari debitur KPR. Dalam konteks ini, bank pemberi KPR bukan lagi bertindak sebagai pemilik piutang (*originator*) melainkan sebagai penerima kuasa (*servicer*) dari SMF yang melakukan penagihan piutang yang jatuh tempo, dan selanjutnya menyerahkannya kepada SMF atau pihak lain yang ditunjuk oleh SMF (dalam *Scriptless Trading* dan *Pass Through Certificates*, *Servicer* akan menyerahkan hasil penagihannya kepada Lembaga penyimpanan dan penyelesaian untuk didistribusikan kepada para investor).

Dengan demikian, peralihan piutang dari Bank KPR kepada Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan adalah jual beli disertai dengan *Cessie* sebagai perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan (Bank KPR) kepada pihak Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan (SPC). Peralihan hak milik atas piutang, selama tidak diberitahukan atau disetujui oleh debitur asal tidak membawa pengaruh apapun bagi debitur asal tersebut. bagi debitur asal tetap berlakulah ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 1315 BW dan 1340 BW. Jadi debitur asal tetap memenuhi kewajibannya kepada bank.

Hanya saja ada beberapa kekhususan dari transaksi sekuritisasi aset berupa Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan ini, baik dilihat dari hukum *Cessie* maupun hukum Hak Tanggungannya. Dalam Hak Tanggungan yang pertama (*primary mortgage*), pihak Bank KPR memberikan kredit kepada debitur KPR dan menanggung serta mengelola kredit tersebut. Dalam hal Hak Tanggungan yang kedua (pembiayaan SMF), pihak bank selaku *Mortgage Lender* tetap melaksanakan tugas untuk mengelola kredit dalam arti menagih pokok kredit dan bunga pada debitur KPR selaku pembeli rumah dan untuk itu yang bersangkutan (Bank KPR) dapat memperoleh *fee* dari Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan selaku *mortgagor* kedua. Bisa juga diperjanjikan tidak ada pembayaran *fee*

dalam hal arti resiko untuk menagih tetap pada Bank KPR selaku *Mortgage Lender*.

4. Hubungan Hukum Perusahaan *Mortgage* dengan Investor

Pengertian dari investor adalah setiap pembeli dan pemegang efek bersifat ekuitas yang diterbitkan oleh SMF (pihak yang membeli efek beragun aset). Bank dapat menjadi investor efek bersifat ekuitas ini dengan memenuhi persyaratan tertentu. Wali amanat adalah pihak yang mewakili kepentingan pemodal atau pemegang efek dalam hal efek beragun aset yang dikeluarkan adalah efek yang bersifat utang. Wali amanat dapat mengambil peran Bank Kustodian, yang akan menyimpan piutang-piutang yang menjadi dasar penerbitan efek bersifat utang tersebut.

Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan (SPC) memperoleh pendanaan dengan cara menerbitkan dan menjual obligasi atau saham kepada investor. Dalam rangka penjualan obligasi atau yang sering disebut *Mortgage Securities* kepada investor, maka investor berposisi sebagai kreditur dari Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan yang menerima *interest* berupa pembayaran utang pokok ditambah bunga. Dalam rangka penjualan saham, investor selaku pemegang sahamnya menerima *interest* berupa hak suara, deviden dan juga *capital gain* jika sahamnya akan

dijual. Selaku pemegang saham, yang bersangkutan bertanggungjawab sebatas saham yang dimilikinya.

Special purpose vehicle atau yang seringkali disebut juga dengan nama *special purpose company* adalah suatu lembaga atau perusahaan yang khusus didirikan untuk mendukung jalannya proses sekuritisasi aset. Perusahaan ini merupakan lembaga yang akan membeli piutang dan selanjutnya menjadikan piutang tersebut sebagai jaminan penerbitan efek beragun aset (*asset backed securities*) kepada investor. Pembelian harta kekayaan (aset) oleh SPC akan menjadi harta kekayaan SPC. Apabila terjadi kepailitan pada SPC mengakibatkan harta kekayaan yang menjadi dasar penjaminan penerbitan *Asset Backed Securities* atau Efek Beragun Aset (EBA) menjadi bagian dari budel pailit SPC tersebut. Dengan demikian, agar investor pembeli ABS atau EBA merasa aman dengan aset atau kekayaan yang menjadi dasar atau jaminan penerbitan ABS atau EBA tersebut, SPC haruslah menjadi lembaga yang sulit untuk dipailitkan atau jika mungkin merupakan lembaga yang tidak dapat dipailitkan.

SPC tidak menerbitkan unit penyertaan sebagai bagian kepemilikan bersama dari suatu kumpulan piutang. SPC menerbitkan surat utang global yang penyimpanan dan pemeliharaannya dilakukan oleh wali amanat yang mewakili kepentingan seluruh investor. Dengan demikian, seluruh investor hanya mewakili bagian yang ekuivalen dengan penyertaan mereka dalam surat utang global yang disimpan

dan dipelihara oleh Wali Amanat (*Indenture Trustee*), bersama-sama dengan seluruh piutang yang menjadi dasar penjaminan pemenuhan kewajiban yang lahir dari penerbitan surat utang global tersebut. Jadi, dengan demikian agar proses sekuritisasi dapat berjalan dengan aman, terjamin dan terbebas dari kepailitan, SPC hanya memiliki satu orang kreditur saja, yang dalam hal ini diwakili oleh wali amanat, yang merupakan "kuasa" dari seluruh investor pemegang obligasi atau surat utang yang merupakan bagian kepemilikan bersama yang terikat dari surat utang global yang disimpan dan dipelihara oleh wali amanat (untuk kepentingan seluruh investor atau menurut syarat-syarat perjanjian perwalianan).

Dalam penerbitan efek bersifat ekuitas, SMF membuat perjanjian penitipan kolektif dengan Bank Kustodian yang melahirkan kewajiban fidusia antara Bank Kustodian dengan investor pemegang efek bersifat ekuitas tersebut. Bank Kustodian menjadi "pemilik terdaftar" dari piutang-piutang yang menjadi dasar penerbitan efek bersifat ekuitas. Dengan dialihkannya kepemilikan tersebut dari SMF kepada Bank Kustodian, kepastian dan keamanan investor akan lebih terjamin. Dalam penerbitan efek bersifat utang, peran SMF digantikan oleh SPC dan Bank Kustodian digantikan oleh Wali Amanat. Perjanjian perwalianan dan perjanjian penitipan kolektif, dalam konsepsi BW merupakan suatu janji untuk kepentingan pihak ketiga yang diatur dalam pasal 1317 BW.

Dari uraian di atas, dapat diketahui bahwa proses penerbitan ABS atau EBA disini, didahului dengan proses penjualan piutang asal oleh bank selaku *originator*. Penjualan piutang ini dilakukan sebagai suatu bentuk *true sale* (jual putus) kepada SPC. Secara umum yang dinamakan dengan jual beli putus adalah penjualan piutang memenuhi tiga hal yaitu :

- Penjualan dibuat secara tertulis, yang selanjutnya disertai dengan penyerahan dalam bentuk *cessie*;
- Penjualan dilakukan untuk jumlah keseluruhan piutang, agar hak tanggungan yang menyertai piutang tersebut juga turut beralih demi hukum;
- Penjualan dibuat tanpa penanggungan atau tanpa hak regres dalam bentuk apapun juga.

Adanya prinsip jual putus itulah berarti terjadi pengalihan atau pemindahan hak kepada SPC yang berdasarkan pada pasal 584 *juncto* pasal 613 (1) BW, sehingga harta kekayaan (aset) ini akan berada di luar harta kepailitan *originator*, apabila *originator* dinyatakan pailit. Selanjutnya untuk dapat menjadi pemilik piutang yang berdasarkan ketentuan pasal 519 *juncto* pasal 526 dan pasal 527 BW, SPC haruslah merupakan suatu badan hukum yang merupakan subyek hukum mandiri (berbentuk Perseroan Terbatas). Dengan kegiatan SPC yang hanya melakukan penerbitan surat utang global, diharapkan akan diperoleh jaminan keamanan atas harta kekayaan ini,

dan selanjutnya dapat dipergunakan sebagai jaminan untuk pembayaran kepada investor pemegang EBA / ABS. Hal ini berarti pengharapan pengembalian (return) yang didam-idamkan investor akan dapat lebih terjamin. Sistem ini diharapkan dapat menjadi perlindungan yang aman dan terjamin, baik bagi investor maupun bagi *originator*.¹⁴

Menurut Remy Syahdeini bahwa Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan ini memberikan banyak manfaat yaitu¹⁵ :

- Bank umum dapat menjadi pemasok kredit yang efisien dan mampu lebih baik dalam mengendalikan neracanya dengan cara menjual piutangnya;
- Bank dapat tetap mempertahankan hubungan historis dengan nasabah terbik mereka seiring dengan penggunaan modalnya secara efisien;
- Bank umum dapat memperoleh *Rate of return* yang baik pula karena sukses mereka menjual piutangnya termasuk piutang bank tersebut kepada debitur yang memiliki transaksi tinggi yang resikonya besar.

Karena kegiatan penawaran umum merupakan salah satu cara untuk menghimpun dana masyarakat, untuk melindungi kepentingan masyarakat yang akan menanamkan dananya pada pembelian efek tersebut, pihak yang bermaksud menghimpun dana melalui Penawaran

¹⁴ Gunawan Widjaja dan E. Paramitha Sapardan, *Op.cit*, h. 117.

¹⁵ Sutan Remy Syahdeini, "Asset Backed Security dan Aspek Hukumnya", dihimpun oleh Nurwahjuni, Surabaya, 1995, h.4

Umum tersebut diwajibkan terlebih dahulu menyampaikan Pernyataan Pendaftaran kepada Bapepam dan Penawaran Umum tersebut baru dapat dilakukan setelah pernyataan pendaftaran yang dimaksud efektif. Dengan demikian SMF yang ingin menawarkan efek kepada investor wajib terlebih dahulu menyampaikan pernyataan pendaftaran kepada Bapepam dan penawaran umum efek bersifat ekuitas tersebut baru dapat dilakukan setelah pernyataan pendaftaran tersebut dimaksud menjadi efektif.

Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan ini sekaligus memberi manfaat bagi masyarakat karena penurunan suku bunga KPR menjadi salah satu indikasi peningkatan minat untuk memperoleh kredit KPR. Bagi pihak pengembang (*developer*), dengan adanya Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan ini, maka kesinambungan usahanya dapat terjaga yang secara tidak langsung dapat menghidupi tenaga kerja yang memperoleh penghasilan dari kegiatan pembangunan perumahan. Dengan adanya Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan diharapkan terjadi penurunan tingkat suku bunga KPR dan daya beli masyarakat pada sektor perumahan meningkat.

BAB III

KENDALA YURIDIS REALISASI FASILITAS PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN DI INDONESIA

1. Sarana Penunjang Yang Belum Lengkap

Dalam operasionalnya di Indonesia, fasilitas pembiayaan sekunder perumahan dilakukan oleh PT Sarana Multigriya Finansial (yang selanjutnya disebut PT. SMF) yang didirikan pada Juli 2005. PT. SMF memiliki beberapa tugas, diantaranya adalah memberikan pinjaman kepada bank maupun lembaga pembiayaan nonbank untuk keperluan pembiayaan perumahan (KPR), melakukan transaksi sekritisasi termasuk mengembangkan pasar sekunder pembiayaan perumahan (PSPP), serta memberikan jaminan dalam penerbitan obligasi berbasis *mortgage*. PT. SMF melakukan pembelian tagihan KPR dari lembaga penyalur KPR / *originator*. Hak tagih tersebut dikumpulkan dalam portofolio, kemudian diterbitkan surat berharga yang dijual kepada penyandang dana jangka menengah / panjang investor. Modal awal PT. SMF adalah sebesar 1 (satu) trilyun rupiah yang berasal dari negara, untuk biaya operasional diperoleh dari bunga dari hasil penempatan dana tersebut secara efisien, berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan.¹⁶

¹⁶ "SMF Butuh Insentif", [www. bursa.com](http://www.bursa.com), 16 July 2007.

Pelaksanaan fasilitas pembiayaan sekunder perumahan masih menemui beberapa kendala. Salah satunya adalah standarisasi pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) oleh perbankan. Kepala Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) Darmin Nasution mengakui implementasi fasilitas pembiayaan sekunder perumahan masih terganjal belum adanya aturan baku menyangkut bunga KPR. Tingkat bunga KPR yang tidak menentu dapat menghambat minat perbankan dalam mengembangkan fasilitas pembiayaan sekunder perumahan. Tingkat bunga kredit akan cenderung turun pada saat ekonomi stabil, tetapi saat ekonomi tidak stabil, tingkat bunga akan cenderung naik. Saat ekonomi tidak stabil, permintaan pembiayaan perumahan menurun.¹⁷

Bank Indonesia perlu mengatur standarisasi kredit pemilikan rumah (KPR) agar perbankan tidak semena-mena dalam menetapkan suku bunga kredit. Konsumen saat ini tidak bisa berbuat apa-apa dalam menghadapi perilaku perbankan yang tidak adil dalam memfasilitasi KPR. Biasanya Bank dalam memberikan kredit pemilikan rumah, pada tahun pertama bank tersebut memang menawarkan suku bunga KPR tetap (*fixed rate*). Namun, di tahun berikutnya bank tersebut tidak bisa menjamin berapa besaran suku bunganya. Bahkan pada praktiknya suku bunga melonjak hingga tiga kali lipat. Seharusnya bank bersama konsumen harus mempunyai patokan suku

¹⁷ "Fasilitas Pembiayaan Perumahan Terganjil Standarisasi KPR", www.korantempoonline.com, 29 Maret 2005.

bunga yang ditetapkan saat KPR berjalan. Jika ada patokan ini, bank maupun konsumen sama-sama terlindungi. Selain memberikan perlindungan kepada konsumen, standarisasi ini untuk memudahkan sekuritisasi aset KPR. Terutama pada saat hendak dijual melalui mekanisme fasilitas pembiayaan sekunder perumahan yang saat ini ditangani oleh PT. SMF. Hal ini perlu dilakukan agar aset KPR-nya lebih mudah ketika hendak dijual.¹⁸

Standarisasi pemberian kredit pemilikan rumah diperlukan untuk memperlancar proses sekuritisasi aset properti. Dengan beragamnya jenis KPR, dibutuhkan waktu yang relatif lama untuk menyusun uji tuntas atau *due dilligence*. Walaupun format KPR berbeda-beda, sesuai dengan karakter dan identitas bank, tetapi substansinya harus sama. Hal ini akan mempermudah dan mempercepat uji tuntas sehingga sekuritisasi KPR dapat segera dilakukan. Dalam pemberian KPR di Indonesia ada perbedaan yang mendasar. Setiap bank pemberi KPR menggunakan standar yang berbeda dalam pengucuran kreditnya. Standar tersebut tergantung dengan target penerima kredit serta kemampuan manajemen risiko masing-masing bank. Dengan begitu, seseorang yang aplikasi KPR-nya ditolak di sebuah bank, bisa jadi diterima saat mengajukan aplikasi KPR ke bank lain. Juga dalam hal tidak semua bank memperbolehkan mekanisme pelunasan ketika debitur tidak mau mencicil lagi, tetapi memperkenankan bank

¹⁸ "BI Perlu Standarisasi KPR". www.detik.com. 1 Desember 2006.

memotong rekening tabungan secara langsung. Proses standarisasi sangat diperlukan untuk mendukung berjalannya pasar sekunder. Sebab, investor yang nanti mau membeli tagihan KPR harus yakin tentang kualitas dan kapabilitas penerima KPR. Serta, tidak semua bank mendaftarkan Hak Tanggungan karena ada bank yang hanya memasang surat kuasa atas hak tanggungan. Padahal investor pada hakikatnya berharap mendapat hak *preferen* (hak diutamakan) yang didapat hanya dengan menempatkan hak tanggungan atas aset bersangkutan.¹⁹ Selain belum adanya standarisasi pemberian KPR bank, perbedaan limit bank dalam memberikan pinjaman KPR juga dinilai memperlambat proses uji tuntas. Proses standarisasi KPR ini akan lebih mudah dilaksanakan apabila sudah ada Undang-undang Sekuritisasi yang sampai sekarang ini belum juga dikeluarkan.

Selain belum adanya standarisasi pemberian KPR, Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai pihak yang akan melakukan proses sekuritisasi aset di Indonesia tidak terlepas dengan permasalahan tanah dan bangunan. Tanah dan bangunan sebagai jaminan dasar permohonan Kredit Pemilikan Rumah kepada bank diharuskan sudah memiliki surat bukti hak atas tanah antara lain sertifikat dan dilengkapi Izin Memberi Bangunan (IMB). Selain itu juga terdapat dokumen lain yang diperlukan untuk melengkapi jaminan kredit sebagai satu kesatuan dokumen pokok kredit, yaitu antara lain Perjanjian Kredit

¹⁹ "SMF Terhambat KPR Tak Seragam", www.btn.co.id, 28 Agustus 2007.

(PK), Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Surat Pengakuan Hutang (SPH), dan Akta Jual Beli (AJB). Khusus untuk SKMHT akan lebih aman bagi bank apabila ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT).

Dalam rangka menyambut Sekuritisasi Aset, dokumen pokok yang selama ini hanya sebagai agunan KPR dan biasanya akan diambil oleh debitur karena telah melunasi hutangnya, ternyata sangat diperlukan sebagai syarat wajib untuk proses sekuritisasi aset bank, sebagai contoh pada Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan. Dimana bank akan mendapat dana masuk dengan cara sekuritisasi aset lancar. Bank yang bekerjasama dengan PT. SMF diharapkan juga akan mengurangi ketidaksesuaian laporan keuangan. Untuk melakukan sekuritisasi KPR, Bank perlu memperhatikan dokumen-dokumen atas perumahan yang dibiayai melalui KPR BTN. Apabila melihat realita pengelolaan dokumen pokok yang dikelola oleh tiap kantor BTN diseluruh Indonesia, terkadang terkendala dengan berbagai permasalahan yang ada antara lain :

- Penyimpanan Dokumen Pokok yang kurang rapi, baik berupa tata ruang maupun tata cara penyimpanan arsip dokumen pokok (PK, AJB, SKMHT, SPH, IMB), sehingga mempersulit untuk pencarian dokumen di ruang penyimpanannya.

- Banyaknya komplain debitur lunas terhadap Bank yang tidak dapat menyerahkan sertifikat dan IMBnya pada saat KPRnya telah lunas karena belum jadi atau belum dipecah dari induknya.
- Banyaknya komplain debitur yang akan alih debitur / over kredit disebabkan dokumen pokok tidak lengkap, baik berupa sertifikat dan IMB atau PK, SKMHT, AJB, SPH.

Permasalahan ini diperlukan solusi dalam menangani dokumen pokok agar lebih baik. Dalam pengelolaan yang lebih baik, ada beberapa langkah yang perlu diambil oleh bank, agar dapat mendukung, mengantisipasi dan memperlancar sekuritisasi aset yang akan dilakukan tahun 2008 ini, setelah menemui kendala dalam pelaksanaannya pada tahun 2007.

Adapun pemecahannya dapat dilakukan seperti pertama, menatausahakan tempat penyimpanan dokumen agar tersusun dengan rapi dan baik sesuai susunan berita acara (BA) akad kredit. Yang mana penyusunan yang rapi setiap bulannya akan memudahkan pencarian, peminjaman serta pengembalian dokumen pokok bahkan terhindar dari kehilangan dokumen atau tercecer. Kedua, pada proses antisipasi pada awal permohonan KPR adalah pada waktu akad kredit. Perlu dipastikan juga bahwa sertifikat telah ada dan diserahkan kepada bank sebelum akad kredit berlangsung. Sehubungan dengan proses akad kredit, bahwa peran Notaris / PPAT sangat penting dalam mensertifikatkan tanah debitur. Kerjasama yang baik antara bank dan

Notaris / PPAT akan menghasilkan kinerja yang baik, khususnya proses balik nama sertifikat. Sebagai contoh kerjasama yang baik antara bank dengan Notaris / PPAT adalah turut mengingatkan dan mengecek kelengkapan Kartu Tanda Pengenal (KTP) / identitas calon debitur untuk dasar balik nama Notaris. Ketiga, dokumen pokok yang berupa sertifikat, IMB, SKMHT, SHT, SPH, AJB setelah diterima pihak Bank BTN, petugas wajib segera menginput data ke komputer. Hal ini penting, karena akan menginformasikan ke seluruh cabang yang diperlukan baik Kantor Pusat maupun Kantor Cabang. Dengan beberapa alternatif penyelesaian masalah diatas diharapkan bank dapat melayani dengan baik dan mengakomodasi kepentingan dan hak-hak debitur sebagai pelanggan KPR, yang nantinya akan lebih meningkatkan reputasi bank BTN sebagai bank yang baik dan siap dalam melakukan proses sekuritisasi aset yang akan segera dilaksanakan.²⁰

Adapun mengenai isu runtuhnya pasar perumahan di Amerika Serikat, ternyata tidak secara langsung berkaitan dengan iklim bisnis perumahan di Indonesia. Mengenai *Subprime Mortgage* (pasar perumahan di Amerika Serikat) yang telah menyebabkan kekacauan ekonomi di Amerika Serikat bahkan di pasar global tidak secara langsung berkaitan dengan iklim bisnis perumahan di Indonesia. Konsep pasar sekunder pembiayaan perumahan (*Secondary Mortgage*

²⁰ "Paras BTN", Juni 2007.

Facility/SMF) berbeda dengan *Subprime Mortgage*. Pasar sekunder pembiayaan sekunder perumahan menekankan prinsip kehati-hatian, sementara *subprime mortgage* mengabaikan hal itu.

Sektor perumahan menjadi penopang pertumbuhan ekonomi AS sejak tahun 2001. Pertumbuhan sektor ini didorong oleh rendahnya suku bunga kredit, sekaligus gencarnya promosi pembelian rumah sebagai investasi yang menguntungkan. Pertumbuhan pasar perumahan di AS juga didukung oleh penerbitan surat utang yang didasarkan pada tagihan kredit perumahan. Di Indonesia, kredit perumahan disalurkan langsung oleh bank kepada pembeli rumah. Pasar surat utang di Indonesia belum berkembang sedemikian rupa sehingga tagihan kredit perumahan (*collateralized debt obligation / CDO*) sebagai instrumen investasi tidak ditemukan di Indonesia. Meskipun demikian, krisis ini bukan tidak ada implikasinya bagi Indonesia. Implikasi langsung terasa di pasar saham global dan Indonesia tidak luput dari gejolak itu yang mengakibatkan tekanan terhadap nilai tukar pun menguat.

Terjadinya krisis *subprime mortgage* di AS tidak semestinya membuat para pelaku pasar finansial nasional ketakutan dan surut dalam mempersiapkan fasilitas pembiayaan sekunder perumahan. Sebab melalui fasilitas pembiayaan sekunder perumahan justru masalah kesenjangan pembiayaan perumahan dapat dijumpatani. Pada saat imbas *subprime mortgage* belum terselesaikan dengan benar,

kenaikan harga minyak dunia kini memperkuat tekanan terhadap pertumbuhan ekonomi global. Bagi Indonesia, tekanan ini menunjukkan pola bisnis sebagai *business as usual* dalam kebijakan perekonomian tidak bisa terus dipertahankan. *Subprime mortgage* memang tidak terjadi di Indonesia. Namun, kondisi dimana kredit perumahan mudah didapat oleh calon pembeli rumah dengan iming-iming bunga rendah harus disikapi hati-hati. Jika tekanan terhadap pertumbuhan ekonomi menguat dan tingkat bunga meningkat, kredit macet sektor perumahan ini bisa memunculkan bencana.²¹ Meskipun demikian, krisis di AS tersebut patut dijadikan pelajaran bagi semua pelaku bisnis perumahan di tanah air, agar selalu menerapkan prinsip kehati-hatian. Karena itu, terkait rencana sekuritisasi KPR oleh PT. SMF, prinsip kehati-hatian menjadi kunci yang tidak bisa ditawar lagi. Sepanjang kualitas KPR diperhatikan, krisis seperti di AS tidak terjadi di Indonesia.

2. Daya Beli Masyarakat Yang Lemah

Pasar sekunder pembiayaan sekunder Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu kunci stimulasi ekonomi dalam pembangunan di negara-negara maju. Dengan hadirnya surat utang pembiayaan KPR, akselerasi laju pertumbuhan ekonomi dapat dipercepat melalui pertumbuhan belanja konsumen dengan pembelian

²¹ "Subprime Mortgage Bencana Karena KPR Macet", Kompas, Kamis 8 November 2007.

rumah. Hal ini akan sangat terasa ketika perekonomian tersebut sedang mencoba keluar dari masa resesi. Selain itu, risiko bagi perbankan dalam pemberian kredit perumahan juga akan menurun dan masyarakat juga akan mendapatkan kesempatan untuk mendapatkan rumah dengan bunga kredit yang lebih terjangkau dan struktur yang baik. Manfaat dari berjalannya fasilitas pembiayaan sekunder perumahan antara lain seperti :

- Dapat menjadi solusi penyediaan rumah layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- Dapat meningkatkan kinerja bank, seperti menambah pendapatan;
- Menambah kemampuan bank dalam menyalurkan kredit;
- Bisa menurunkan suku bunga kredit;
- Perbankan tidak lagi menghadapi besarnya resiko suku bunga dan resiko kredit yang mungkin berfluktuasi untuk jangka panjang. Dikarenakan resiko berpindah kepada lembaga pengelola fasilitas pembiayaan sekunder perumahan.

Dalam pelaksanaannya, fasilitas pembiayaan sekunder perumahan terhambat karena tingginya suku bunga kredit KPR yang terlalu tinggi dan belum adanya standarisasi pemberian KPR oleh perbankan, hal ini mengakibatkan melemahnya daya beli masyarakat terhadap rumah. Bank-bank swasta nasional maupun bank asing serta bank-bank BUMN selain BTN juga masih enggan menyediakan kredit kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Padahal

penduduk di Indonesia kebanyakan didominasi oleh penduduk yang berpenghasilan rendah. Suku bunga yang turun naik (faktanya yang sering terjadi adalah suku bunga yang terus naik) sangat berpengaruh terhadap kemampuan daya beli masyarakat.

Untuk meningkatkan daya beli masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumah mereka, pemerintah telah menyediakan program subsidi bunga KPR bagi masyarakat berpenghasilan rendah, baik untuk pembelian rumah sederhana sehat (RSH) maupun rumah susun sederhana milik (Rusunami). Namun, kemampuan masyarakat untuk membeli rumah dengan memanfaatkan subsidi yang disediakan pemerintah tetap saja masih sangat terbatas. Perbankan yang menyalurkan KPR kepada masyarakat berpenghasilan rendah, termasuk KPR bersubsidi, masih sangat kurang dikarenakan mereka menanggung biaya dan risiko kreditnya cukup tinggi. Karena itulah Indonesia saat ini masih memerlukan bank yang fokus membiayai perumahan rakyat. Mayoritas bank-bank besar swasta maupun nasional masih belum memberikan perhatian kepada proyek-proyek perumahan murah. Kebanyakan perbankan lebih memilih mengucurkan kredit untuk rumah-rumah menengah ke atas.

Sektor KPR kurang diminati oleh bank-bank lain, karena memiliki resiko tinggi. Kebanyakan bank lebih tertarik masuk ke sektor kredit perumahan yang nilainya di atas 300 jutaan. Dengan kendala tersebut, maka megaprojek pemerintah membangun ratusan ribu unit

perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan juga rusun murah bisa terhalang. Selain masalah pembiayaan, program tersebut juga terkendala masalah perizinan. Hambatan utamanya adalah bentrok dengan pemerintah daerah, karena untuk perizinannya membutuhkan pemerintah daerah.²²

Menurunnya daya beli masyarakat salah satunya juga dikarenakan keadaan ekonomi yang sangat berat dan tidak menentu akibat pascakenaikan harga BBM. Meskipun suku bunga kredit perbankan menunjukkan kecenderungan menurun tidak berarti daya beli masyarakat bisa pulih seketika. Setelah dihantam harga bahan bakar minyak apalagi di sektor perumahan, masalahnya tidak hanya soal suku bunga, tetapi yang lebih mendasar ialah berbagai pungutan yang menyebabkan ekonomi biaya tinggi. Perusahaan di sektor riil juga semakin sulit mendapatkan kredit perbankan karena keadaan keuangan mereka yang tidak memenuhi persyaratan untuk mendapatkan kredit. Dengan kata lain, perkembangan ekonomi semakin terpisah antara sektor keuangan dengan sektor riil. Jika demikian, prospek penurunan suku bunga tidak akan banyak memberikan manfaat bagi perkembangan sektor riil.

Prospek penurunan suku bunga semestinya memberikan manfaat bagi perkembangan kegiatan konstruksi, terutama perumahan, karena bank dapat mengalirkan kredit pemilikan rumah (KPR) dalam jumlah

²² **Mayoritas Perbankan Masih Enggan Link Kredit Rumah Murah*, www.detik.com, 17 November 2007.

yang besar. Namun ini juga bergantung pada daya beli masyarakat. Penurunan daya beli masyarakat akan menghambat penyaluran KPR atau menyebabkan peningkatan kredit macet di kredit konsumsi, seperti KPR dan kartu kredit. Penurunan daya beli terutama dirasakan oleh masyarakat berpendapatan rendah karena tingkat upah tidak dapat mengimbangi peningkatan kebutuhan hidup yang tinggi. Keadaan paling sulit dialami mereka yang tidak mempunyai pekerjaan tetap atau pengangguran. Sekalipun pemerintah menjalankan program bantuan langsung tunai (*cash transfer*) untuk golongan masyarakat miskin, namun banyak dari golongan masyarakat yang mendekati garis kemiskinan tidak mempunyai akses terhadap program ini. Bahkan mereka yang memperolehnya pun, program ini hanya bersifat sementara. Di lain pihak, masyarakat berpenghasilan tinggi mempunyai kesempatan mengalokasikan dana mereka pada pilihan portofolio yang dapat mendatangkan keuntungan secara cepat. Seperti membeli saham, membeli obligasi, atau didepositokan untuk amannya saja. Pengeluaran kebutuhan pokok yang harganya meningkat tajam hanya sebagian kecil dari keseluruhan pengeluaran masyarakat berpendapatan tinggi.

Melihat perkembangan ini, kesenjangan sosial menurut tingkat pendapatan juga semakin terjadi di masyarakat. Bagi sejumlah kecil masyarakat yang berpenghasilan tinggi, pilihan lebih terbuka dalam melakukan investasi, terutama di bidang keuangan maupun dalam

mendapatkan jasa pelayanan pendidikan dan kesehatan yang baik di dalam maupun di luar negeri. Sedangkan bagi masyarakat pada umumnya, daya beli masyarakat menurun tajam. Kemampuan pemerintah mengatasi kecenderungan peningkatan kesenjangan ini semakin lemah. Tanggung jawab pelayanan publik yang banyak dialihkan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah tidak dapat dijalankan oleh pemerintah dengan baik. Kecenderungan meningkatnya ketimpangan ekonomi ini dapat diatasi dengan perluasan kesempatan kerja. Upaya pemerintah mendorong kegiatan padat karya harus ditingkatkan untuk mengatasi kesenjangan ekonomi yang ada.

Diharapkan dengan berlakunya fasilitas pembiayaan sekunder dan berjalannya perusahaan PT.SMF, Indonesia dapat memiliki sistem pembiayaan perumahan yang mampu memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat, termasuk masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh KPR yang murah. Jika sistem ini telah berjalan dengan baik, dimana pasar sekunder pembiayaan perumahan di Indonesia telah tercipta, maka pasar primer juga otomatis akan menjadi sangat efisien. Harga rumah menjadi lebih murah dan terjangkau bagi seluruh lapisan masyarakat.

3. Kelemahan Pengaturan Sekuritisasi Aset

Keberadaan fasilitas pembiayaan sekunder perumahan di Indonesia tertinggal jauh dengan negara lain karena kurangnya insentif dan ketiadaan regulasi pendukung, seperti Undang-undang Sekuritisasi dan aturan Pengalihan Hak Tanggungan. Padahal, berkembangnya pasar sekunder pembiayaan perumahan diyakini dapat mengembangkan kapasitas bank dalam menyalurkan kredit pemilikan rumah (KPR), menurunkan suku bunga KPR, memberi solusi KPR bagi masyarakat berpenghasilan rendah, mencegah risiko *mismatch* perbankan, serta mampu menyediakan perluasan instrumen investasi. Kehadiran fasilitas pembiayaan sekunder perumahan diharapkan dapat mendongkrak kapasitas pembiayaan perumahan secara nasional, termasuk rakyat yang selama ini tidak terjamah bank penyalur KPR karena dinilai tidak berkemampuan.

Operasional fasilitas pembiayaan sekunder perumahan terganjal beberapa kendala, yaitu tidak adanya sinkronisasi peraturan dan perundangan, terganjal belum tersedianya payung regulasi. Berbagai peraturan pendukung yang masih ditunggu yaitu Undang-undang Sekuritisasi, Peraturan Pengalihan Hak Tanggungan, serta regulasi yang mengatur insentif transaksi sekuritisasi sampai saat ini belum juga disahkan. Hingga saat ini, Rancangan Undang-undang Sekuritisasi (RUU Sekuritisasi) masih menjadi bahan pembahasan Pemerintah dengan Dewan Perwakilan Rakyat, oleh sebab itu para

pelaku pasar masih terus menunggu terbitnya Undang-undang ini. Peraturan mengenai fasilitas pembiayaan sekunder perumahan tidak bisa hanya didukung oleh Keputusan Menteri atau Peraturan Presiden. Namun harus berupa Undang-undang. Rancangan Undang-Undang Sekuritisasi yang sudah lama dibahas sebenarnya dapat digunakan sebagai payung hukum, namun hingga kini belum diundangkan.

Adapun demikian, RUU itu patut dikaji lebih mendalam. Pertama, hukum Indonesia didasarkan pada sistem *Civil Law* atau Eropa Kontinental. Sementara *Secondary Mortgage Facility* yang diterjemahkan menjadi Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan dikenal dalam sistem *Common Law* atau Anglo Saxon. Kedua, operasionalisasi fasilitas pembiayaan sekunder perumahan terkait dengan berbagai Undang-undang dan peraturan perundangan lainnya, seperti Undang-undang Perbankan, Undang-undang Bank Indonesia, Undang-undang Pertanahan, Undang-undang Pasar Modal dan Peraturan Bank Indonesia (PBI). Pada titik inilah payung hukum fasilitas pembiayaan sekunder perumahan tidak cukup hanya berupa Keputusan Menteri maupun Peraturan Presiden, namun dalam bentuk Undang-undang.

Pentingnya fasilitas pembiayaan sekunder perumahan diatur dalam Undang-undang sebenarnya sudah pernah diutarakan oleh Prof. Djuhendah Hasan : "*Undang-undang itu gunanya untuk mendukung dan melindungi, baik pihak bank, lembaga pembiayaan*

maupun investor. Jadi tidak bisa hanya sampai Keputusan Menteri atau Peraturan Presiden yang tingkatannya lebih rendah". Pada bulan Februari tahun duaribu lima (02-2005) sebenarnya Presiden telah mengeluarkan Peraturan Presiden Nomor 19 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan. Namun Perpres ini tetap membutuhkan pegangan pada Undang-undang yang bisa menyelaraskan dengan Undang-undang lainnya.

Salah satu poin penting yang perlu diakomodasi dalam undang-undang baru adalah masalah jaminan kredit berupa tanah dan rumah. Rencananya, Peraturan Pemerintah tentang Hak Tanggungan akan dikeluarkan Agustus 2007. Namun hingga sekarang ini masih menjadi perdebatan para pakar hukum dan antar departemen. Pembahasannya belum selesai karena pelaku menginginkan perluasan baru. Ketentuan hukum pertanahan, khususnya masalah Hak Tanggungan, ternyata tidak cukup adaptif terhadap rencana fasilitas pembiayaan sekunder perumahan ini. BPN diberi tugas membantu percepatan operasionalisasi dan pengembangan fasilitas pembiayaan sekunder perumahan melalui pembuatan draft (rancangan) PP tentang Hak Tanggungan dan Pembiayaan Sekunder Perumahan sesuai dengan Instruksi Presiden Nomor 6 Tahun 2007. Penerbitan draft tersebut berdasarkan konsep awal *Cessie* (pengalihan hak tagih) kepada perusahaan pembiayaan sekunder. *Cessie* bisa dilakukan jika hak tanggungannya sudah ada. Rancangan PP tersebut

berisi tentang berbagai hal, seperti pendaftaran hak tanggungan, pencoretan dan eksekusi hak tanggungan, pendaftaran peralihan hak tanggungan dalam rangka pembiayaan sekunder perumahan dan pencatatan kuasa wali amanat.

Ada beberapa permasalahan yang saat ini masih terus dikaji oleh tim BPN. Pertama, sehubungan dengan kegiatan dan proses sekuritisasi aset melalui Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan (SMF), dalam rangka memenuhi kebutuhan fasilitas kredit untuk perumahan yang diperlukan oleh masyarakat (debitur KPR) rumusan ketentuan pasal 16 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan saja belum memadai. Pelaksanaan ketentuan pasal itu baru memadai untuk menampung mekanisme peralihan piutang bank (KPR) jika dilakukan menurut atau sesuai dengan ketentuan umum yang diatur dalam BW, khususnya yang terkait dengan perjanjian pokok yang bertujuan untuk mengalihkan piutang-piutang atas nama. Dengan beralihnya demi hukum piutang-piutang yang dijamin dengan hak tanggungan, beralih demi hukum pulalah hak tanggungan sebagai perikatan *accessoir* terhadap perikatan pokok yang dialihkan tersebut.

Sebagai contoh, bila *mortgage company* membeli aset Bank KPR, maka akan terjadilah peralihan hak tanggungan yang melekat (*assesoir*) pada KPR tersebut. Tetapi mengingat *motrgage company* akan mengalihkannya lagi kepada wali amanat (*trustee*) yang mewakili para investor, demi efisiensi dan efektivitas, seharusnya kedua proses

ini dapat berjalan simultan. Artinya, balik nama hak tanggungan dapat langsung dilaksanakan dari bank pemberi KPR ke atas nama wali amanat. Tetapi menurut ketentuan pasal 9 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 (Undang-undang Hak Tanggungan), pemegang hak tanggungan adalah pihak yang berpiutang. Sedangkan wali amanat dalam transaksi fasilitas pembiayaan sekunder perumahan hanyalah pihak yang mewakili kreditur atau pemegang efek. Sehingga wali amanat secara hukum tidak dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan. Artinya surat berharga ini akan dijamin dengan Hak Tanggungan atas nama *mortgage company* yang potensial menimbulkan kesulitan eksekusi dan merugikan investor.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) misalnya, yang bakal banyak terlibat dalam transaksi, tetap tegas mengatakan bahwa wali amanat tidak dapat sebagai pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan. Disinilah diperlukan koordinasi antara lembaga dan departemen. Adapun jalan keluarnya, adalah dengan membaliknamakan Hak Tanggungan kepada masing-masing investor. Tetapi, ketika jumlah debitur KPR mencapai ribuan, tentu proses balik nama tidak akan efisien secara waktu dan biaya. Hal ini justru membuat fasilitas pembiayaan sekunder perumahan akan kehilangan daya tarik. Pada saat inilah regulasi yang mengakomodasi hal ini diperlukan.

Kedua, tentang pendaftaran peralihan hak tanggungan dalam rangka pembiayaan sekunder perumahan. Dalam Bab IV pasal 20 ayat (1) draf itu disebutkan, pendaftaran akta *cessie* pembiayaan sekunder perumahan pada buku Hak Tanggungan merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai sahnyanya peralihan sekumpulan hak tanggungan oleh kreditur asal kepada perusahaan pembiayaan sekunder perumahan atau *special purpose vehicle*. Sementara itu, ayat (5) pasal yang sama menyebutkan, pencatatan peralihan sekumpulan Hak Tanggungan dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dialihkan kepada perusahaan pembiayaan sekunder perumahan, dapat dilaksanakan pendaftarannya dengan diikuti Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) lama dan disertakan *cessie* kepada atas nama perusahaan sekunder perumahan tersebut. Dikatakan oleh BPN, mekanisme pengalihan utang dan lembaga pengontrol pengalihan utang harus diatur. Jika tidak, dikhawatirkan akan terjadi berbagai kasus yang tidak diinginkan.

Hal lain yang bakal menjadi persoalan adalah biaya penerbitan APHT yang dibebankan kepada debitur. Ada terobosan baru yang akan dilakukan BPN menyangkut Hak Tanggungan, yang tertuang dalam Bab V tentang Pencatatan Kuasa Wali Amanat. Kewenangan wali amanat di draft PP ini cukup besar. Pasal 21 draft PP ini menyebutkan, apabila perusahaan pembiayaan sekunder perumahan atau *special purpose vehicle* telah menerbitkan efek beragun aset dan

dibeli oleh para pemodal, kedudukan perusahaan pembiayaan sekunder perumahan atau *special purpose vehicle* sebagai kreditur asal beralih kepada wali amanat yang bertindak untuk dan atas nama pemodal.

Direktur Utama PT Sarana Multigriya Finansial, Erica Soeroto menyambut gembira segera dirampungkannya pembahasan draft PP tentang Hak Tanggungan dan Pembiayaan Sekunder Perumahan. Jika PP itu sudah mengatur secara jelas tentang pengalihan Hak Tanggungan, pasar sekunder pembiayaan sekunder perumahan akan berkembang di Indonesia. Dengan terbitnya PP itu dapat memberi jaminan kepastian hukum bagi investor terkait transaksi sekuritisasi aset untuk KPR. Artinya, kepentingan pemodal yang membeli produk sekuritisasi aset sudah dilindungi oleh payung hukum yang kuat. Diharapkan juga, draft PP Hak Tanggungan dan Pembiayaan Sekunder Perumahan seharusnya menyinggung soal pajak hak tanggungan. Proses pengalihan aset KPR dari bank penerbit ke perusahaan sekunder harus mengatur pajak hak tanggungan. Sebaiknya transaksi tersebut dibebaskan dari beban pajak hak tanggungan. Proses pengalihan aset KPR dari bank awal ke fasilitas pembiayaan sekunder perumahan harus bebas pajak, karena akan mengakibatkan beban transaksi yang sangat tinggi. Jika tidak diatur dalam PP tersebut, sebaiknya diatur di peraturan tersendiri.²³

²³ "Depkeu Godok Insentif SMF", www.bapekkidepkeu.com, 17 Juli 2007.

Selain itu, terdapat masalah atas perpindahan hak yang terjadi. Dikaitkan dengan pasal 613 BW, penyerahan hak-hak atas piutang tersebut harus melalui proses pemberitahuan kepada debitur KPR atau secara tertulis disetujui dan diakuinya. Hal ini akan relatif sulit dalam pelaksanaannya mengingat portofolio yang akan dijual adalah milik ribuan debitur KPR. Bagaimanapun, proses legal memang harus diupayakan agar secara bersih dapat merepresentasikan bahwa aset yang ditransfer dapat menjadi klaim dari investor.

Masalah perpajakan juga menjadi faktor penghambat terlaksananya sekuritisasi aset di Indonesia. Sekuritisasi aset yang akan dilakukan oleh fasilitas pembiayaan sekunder perumahan diusulkan mendapat pembebasan pajak sehingga transaksi ini menguntungkan bagi para pelakunya. Adapun mengenai permasalahan perpajakan ini, Ditjen Lembaga Keuangan dan Ditjen Pajak masih membicarakan kemudahan pajak yang akan diterapkan bagi setiap transaksi yang melibatkan fasilitas pembiayaan sekunder perumahan. Ada usulan supaya penjualan aset keuangan dari kreditur asal terhadap penerbit dalam transaksi sekuritisasi aset tidak dikenakan pajak. Kalau sampai tidak ada kemudahan pajak bisa dipastikan upaya sekuritisasi aset di Indonesia tidak berjalan, karena pada saat transaksi pengalihan aset akan dikenakan pajak. Dan juga diusulkan tidak terdapat pajak atas pengalihan aset keuangan beserta

seluruh hak dan kepemilikan yang melekat pada aset keuangan tersebut, termasuk seluruh jaminan yang ada pada aset keuangan.

Terhadap pembayaran atas aset keuangan yang dibeli oleh penerbit diusulkan juga tidak dikenai pajak. Draft dokumen dari Departemen Keuangan menyebutkan bahwa penerbit dan pembelian efek beragun aset (EBA) oleh penerbit dan investor atau pemodal tidak dikenakan pajak apapun. Namun perlakuan khusus dalam perpajakan untuk transaksi sekuritisasi aset harus memenuhi sejumlah kriteria. Pertama, penerbit adalah suatu badan hukum yang khusus dan hanya melakukan pembelian aset keuangan dan penerbitan efek beragun aset dan tidak terkait kreditur asal. Kedua, penjualan aset keuangan dari kreditur asal kepada penerbit harus memenuhi kriteria penjualan putus. Penjelasan mengenai penjualan aset keuangan harus dikuatkan dengan opini hukum. Selain itu jual putus ini harus berlaku dari sisi akuntansi yang dikuatkan dengan opini hukum. Ketiga, pengalihan aset keuangan beserta seluruh hak dan jaminan yang melekat kepada penerbit atau pemodal harus sempurna secara hukum dan hal ini dikuatkan dengan opini hukum. Keempat, harus ada peringkat yang diberikan lembaga pemeringkat khusus yang menyatakan bahwa transaksi ini adalah transaksi sekuritisasi aset. Kelima, aliran arus kas dalam sekuritisasi aset baik dalam pembelian aset keuangan maupun pembayaran terhadap pokok dan bunga atas

efek beragun aset tidak melalui penerbit. Hal pembebasan pajak inilah yang masih dibicarakan sampai saat ini.²⁴

Adapula hambatan tentang pajak berganda yang membuat pelaksanaan sekuritisasi aset belum juga berjalan. Saat ini, peraturan perpajakan transaksi sekuritisasi masih mengacu pada pajak pasar primer. Padahal, fasilitas pembiayaan sekunder perumahan itu membeli tagihan-tagihan KPR dari perbankan. Bank bisa menyalurkan lagi uang hasil penjualan itu untuk membiayai KPR lain. Tagihan bank itulah yang terkena Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Padahal pada tagihan itu sebenarnya tidak terjadi pertambahan nilai. Begitu pula ketika fasilitas pembiayaan sekunder perumahan mengeluarkan obligasi untuk mengisi kasnya yang kosong akan dikenakan pajak lagi. Kalau setiap transaksi terkena pajak, harga rumah pun jadi naik dan hal ini otomatis akan mempengaruhi calon pembeli rumah. Karena itulah harus ada peraturan pajak yang adil bagi fasilitas pembiayaan sekunder perumahan. Fasilitas pembiayaan sekunder perumahan tidak meminta adanya penghapusan pajak, tapi pajak itu harus adil agar aliran dana lancar. Dengan begitu, suku bunga KPR bisa turun, sehingga meringankan beban masyarakat. Keinginan dari perusahaan fasilitas pembiayaan sekunder perumahan (PT.SMF) sudah mendapat dukungan dari Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Bappenas).

²⁴ "Sekuritisasi Aset Diusulkan Bebas Pajak", www.pajakonline.com , 4 Maret 2005.

Mengenai pembahasan tentang pajak ini sudah mendapat tanggapan. Menteri Keuangan Sri Mulyani berjanji membereskan masalah perpajakan. Intinya, pemerintah menjamin tidak lagi ada pajak dalam sekuritisasi aset kepemilikan rumah. Tetapi sebenarnya gebrakan Menteri Keuangan sebenarnya baru beberapa dari permasalahan perpajakan di pasar sekunder perumahan. Selain PPN, penerapan pajak penghasilan (PPH) yang membayangi setiap transaksi juga membuat fasilitas pembiayaan sekunder perumahan kesulitan. Misalnya, bank akan terkena PPh dari bunga KPR walaupun kreditnya sudah dijual ke perusahaan fasilitas pembiayaan sekunder perumahan. Oleh karena itulah, Bappenas tidak mau berangan terlalu jauh bahwa Departemen Keuangan mau menghapus PPh. Konsekuensinya berat karena penerimaan negara bisa turun drastis. Jadi Departemen Keuangan mengusulkan menerapkan pajak perusahaan saja. Artinya, PPh terhadap keuntungan perusahaan secara keseluruhan, bukan terhadap keuntungan setiap transaksi.

Tetapi secara keseluruhan, permasalahan mengenai berjalannya sekuritisasi aset melalui fasilitas pembiayaan sekunder perumahan belum selesai di persoalan pajak saja. Sepanjang PP tentang Hak Tanggungan pembiayaan sekunder perumahan belum diterbitkan, bank dan pemilik rumah yang gagal membayar berpotensi berperkara di pengadilan. Ketika terjadi gagal bayar, bank idealnya segera menjual rumah yang diagunkan. Tetapi, ketika rumah itu dijual, si

pemilik bisa saja tiba-tiba menuntut dari sisi perdata atau dari sisi pidana yang akan menyita waktu. Jangan sampai dua jaminan rumah bisa cepat dijual. Payung terakhir yang perlu segera hadir yaitu Undang-undang Sekuritisasi. Sampai sekarang ini, draft Undang-undang nya masih tertahan di Departemen Keuangan. Prinsipnya, Undang-undang Sekuritisasi bakal mengatur portofolio, tata cara penjualan, praktek sekuritisasi. Selain itu undang-undang ini juga akan menentukan pihak yang menjamin ketika terjadi gagal bayar yang mendadak. Seandainya pemerintah mampu mengatasi semua kendala itu, pendapatan negara pasti meningkat drastis seiring menghangatnya pasar perumahan. Jumlah uang yang mengalir ke sektor perumahan pun akan lancar. Dari sana, banyak pajak yang pemerintah bisa dapatkan, seperti dari tanah dan bahan-bahan bangunan. Begitu rumahnya selesai dibangun, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) siap diterbitkan. Jadi sebagai gongnya dari seluruh permasalahan adalah diterbitkan Undang-undang Sekuritisasi dan Peraturan Pemerintah tentang Hak Tanggungan Pembiayaan Sekunder Perumahan.²⁵

²⁵ *"Pemerintah Segera Memberikan Insentif Perpajakan Buat SMF"*, Majalah Kontan, Minggu III, 17 November 2007.

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Fasilitas pembiayaan sekunder perumahan merupakan salah satu bentuk dari sekuritisasi aset yaitu kegiatan yang mengalihkan aset keuangan dari kreditur asal kepada pihak lain khususnya di bidang perumahan, yang dijamin dengan piutang dalam bentuk kredit pemilikan rumah yang selanjutnya dijamin dengan jaminan kebendaan yang dinamakan *mortgage* atau dikenal di Indonesia dengan hak tanggungan. Terdapat empat hubungan hukum di dalamnya, yaitu hubungan hukum antara pengembang dengan konsumen yang diwujudkan dalam jual beli rumah, hubungan hukum antara konsumen dengan bank pemberi KPR berupa hubungan perjanjian kredit pemilikan rumah, hubungan hukum antara bank pemberi KPR dengan perusahaan *mortgage* berupa jual beli tagihan piutang KPR yang diikuti dengan *cessie* dan hak tanggungan, dan hubungan perusahaan *mortgage* dengan investor berupa penerbitan obligasi kepada investor.
- b. Fasilitas pembiayaan sekunder perumahan sampai tahun 2007 belum juga dilaksanakan, dan direncanakan ditahun 2008 sudah bisa berjalan. Pelaksanaannya terhambat beberapa kendala, seperti sarana penunjang yang belum lengkap, daya beli

keluarnya peraturan mengenai sekuritisasi aset itu sendiri yaitu Undang-undang sekuritisasi dan Peraturan Pemerintah tentang Hak Tanggungan Pembiayaan Sekunder Perumahan.

2. Saran

- a. Diharapkan program sekuritisasi aset melalui fasilitas pembiayaan sekunder perumahan bisa segera dilaksanakan dan bisa memberikan manfaat dalam pengembangan pasar pembiayaan sekunder perumahan, menambah kemampuan perbankan dalam menyalurkan kredit, mengatasi risiko *mismatch* perbankan dalam sumber dan penggunaan dana, menambah pendapatan negara, bisa menurunkan suku bunga kredit dan perbankan tidak lagi menghadapi besarnya risiko suku bunga dan risiko kredit yang mungkin berfluktuasi untuk jangka panjang.
- b. Diharapkan di tahun 2008 ini segera dikeluarkan dan disahkan Undang-undang Sekuritisasi dan Peraturan Pemerintah tentang Hak Tanggungan Pembiayaan Sekunder Perumahan yang sampai sekarang masih tertunda, agar sekuritisasi aset melalui fasilitas pembiayaan sekunder perumahan bisa segera beroperasi dan memiliki dasar hukum dan pedoman hukum yang jelas dalam pelaksanaannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Budiono, Herlien, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.
- Jened, Rahmi, *Aspek Juridis Secondary Mortgage Facility*, Research Report, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2004.
- Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung, 2004.
- Manurung, Haymans Adler, dan Nasution, Lesmana Eko Surya, *Investasi Sekuritisasi Aset Mudah Himpun Dana Triliunan Rupiah*, Elex Media Komputindo Gramedia, Jakarta, 2007.
- Mariam Darus Badruzaman, *Aspek Hukum Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Satrio, J, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
- Syahdeini, Remy, *"Peranan Jaminan dan Agunan Kredit Menurut Undang-undang No.7 Tahun 1992"*, Seminar Eksistensi Agunan dan Permasalahannya Dalam Perbankan. FH Universitas Surabaya, 1993.
- Syahdeini, Sutan Remy, *Asset Backed Security dan Aspek Hukumnya*, dihimpun oleh Nurwahjuni, Surabaya, 1995.
- Sjahdeini, ST. Remy, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan – Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999.
- Subekti, R, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Subekti, R, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005.
- Suyatno, Thomas, *Dasar-dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Widjaja, Gunawan dan Muljadi, Kartini, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Widjaja, Gunawan dan Sapardan, E. Paramitha, *Asset Securitization (Pelaksanaan SMF di Indonesia)*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2006.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 132/KMK.014/1998 tanggal 27 Februari 1998, tentang Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan.

Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tanggal 7 Februari 2005, tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan.

Peraturan Bank Indonesia No.7/4/PBI/2005, tentang Prinsip Kehati-hatian dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset bagi Bank Umum

Instruksi Presiden Nomor 6 Tahun 2007

MAJALAH DAN KORAN

"*Paras BTN*", Juni 2007.

Pemerintah Segera Memberikan Insentif Perpajakan Buat SMF, Majalah Kontan, Minggu III, 17 November 2007.

"*Subprime Mortgage*" *Bencana Karena KPR Macet*, Kompas, Kamis 8 November 2007.

Sudaryatmo, *Masalah Pembiayaan Perumahan*, Warta Konsumen, Juli 2000.

ARTIKEL INTERNET

Wilson Lie Simatupang, *Secondary Mortgage Facility, Kapan Direalisasi ?*, www.btn.co.id , 21 Januari 2004.

SMF penggalang dana KPR, www.property.com. 13 Januari 2005.

Yus Ariyanto, Diah Amelia, Hendra Gunawan, dan Junaidi Parlindungan, *Perumahan Rakyat: Lembaga Baru, Harapan Lama*, [www. Majalah Trust/Nasional.com](http://www.MajalahTrust/Nasional.com) , 21 Februari 2005.

Sekuritisasi Aset Diusulkan Bebas Pajak, www.pajakonline.com , 4 Maret 2005.

Fasilitas Pembiayaan Perumahan Terganjil Standarisasi KPR, www.korantempoonline.com, 29 Maret 2005.

Tjahja Gunawan, Perlu Kebijakan Sinergis Agar SMF Berjalan, www.kompas.com. 13 April 2006.

BI Perlu Standarisasi KPR, www.detik.com. 1 Desember 2006.

Lembaga Pembiayaan PT. SMF Belum Juga Laksanakan Sekuritisasi Aset, www.btn.co.id, 10 April 2007.

SMF Butuh Insentif, www.bursa.com, 16 July 2007.

Depkeu Godok Insentif SMF, www.bapekkidepkeu.com, 17 Juli 2007.

SMF Belum Segera Dapat Direalisasikan, www.bisnisonline.com, 26 Juli 2007.

SMF Terhambat KPR Tak Seragam, www.btn.co.id, 28 Agustus 2007.

Krisis Keuangan Internasional, www.kompasonline.com, 05 Oktober 2007.

Sekuritisasi Aset BTN Tertunda, www.btn.co.id, 09 Oktober 2007.

SMF Beda Dengan Subprime Mortgage, www.btn.co.id, 09 Oktober 2007.

SMF Diharap Sukseskan Pengadaan 270 Ribu Rumah, www.mediaindonesia.com, 24 Oktober 2007.

Pemerintah Segera Memberikan Insentif Perpajakan Buat SMF, www.dannydarussalam.com, 17 November 2007.

Mayoritas Perbankan Masih Enggan Lirik Kredit Rumah Murah, www.detik.com, 17 November 2007.

BTN Jual Sekuritisasi KPR Akhir 2007, www.btn.co.id , 29 Desember 2007.

LAMPIRAN

1. KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 132/KMK.014/1998 TANGGAL 27-02-1998 TENTANG PERUSAHAAN FASILITAS PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN.
2. PERATURAN BANK INDONESIA NOMOR 7/4/PBI/2005 TENTANG PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM AKTIVITAS SEKURITISASI ASET BAGI BANK UMUM.
3. PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 19 TAHUN 2005 TENTANG PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN.
4. RANCANGAN UNDANG-UNDANG SEKURITISASI.



**KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR
132/KMK.014/1998 TANGGAL 27-02-1998
TENTANG
PERUSAHAAN FASILITAS PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN
MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,**

Menimbang :

- a. bahwa dalam rangka mendukung kegiatan pembangunan di bidang perumahan, maka pengalihan dan pengelolaan sumber pembiayaan pembangunan perlu lebih diarahkan agar dapat menunjang penyediaan pembiayaan pemilikan perumahan secara lebih efektif dan efisien;
- b. bahwa perusahaan fasilitas pembiayaan sekunder perumahan sebagai salah satu bentuk usaha di bidang lembaga keuangan mempunyai peranan penting dalam melakukan pengalihan dan pengelolaan sumber pembiayaan pemilikan perumahan;
- c. bahwa berhubung dengan itu, perlu ditetapkan peraturan tentang perusahaan fasilitas pembiayaan sekunder perumahan dalam suatu Keputusan Menteri Keuangan.

Mengingat :

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Staatsblad 1847 Nomor 23);
2. Undang-undang Nomor 13 Tahun 1968 tentang Bank Sentral (Lembaran Negara Tahun 1968 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2865);
3. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);
4. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469);
5. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3472);
6. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (Lembaran Negara

- Tahun 1995 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3608);
7. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632);
 8. Keputusan Presiden Nomor 44 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Organisasi Departemen;
 9. Keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 1984 tentang Susunan Organisasi Departemen sebagaimana telah diubah terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 2 Tahun 1995;
 10. Keputusan Presiden Nomor 96/M Tahun 1993 sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Presiden Nomor 291/M Tahun 1997.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA TENTANG
PERUSAHAAN FASILITAS PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Yang dimaksud dalam Keputusan ini dengan :

1. Menteri adalah Menteri Keuangan;
2. Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan (Secondary Mortgage Facilities) adalah lembaga keuangan yang melakukan kegiatan usaha di bidang pembiayaan sekunder perumahan;
3. Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan adalah pinjaman jangka menengah atau panjang kepada bank yang memberikan kredit pemilikan rumah dengan jaminan berupa tagihan atas kredit pemilikan rumah dan hak tanggungan atas rumah dan atau tanah yang bersangkutan;
4. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah pinjaman dari bank untuk pembelian atau

- pendirian rumah tinggal;
5. Bank adalah bank umum sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
 6. Izin Usaha adalah izin untuk melakukan kegiatan usaha di bidang pembiayaan sekunder perumahan.

BAB II

BIDANG USAHA

Pasal 2

- (1) Bidang usaha Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan meliputi :
 - a. melakukan kegiatan usaha pembiayaan dalam bentuk Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan pada Bank yang memberikan kredit pemilikan rumah;
 - b. menghimpun dana masyarakat untuk membiayai kegiatan pembiayaan sekunder perumahan dengan menerbitkan surat berharga jangka panjang dan atau jangka pendek.
- (2) Transaksi Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dijamin dengan tagihan atas kredit pemilikan rumah dan hak tanggungan atas rumah dan atau tanah yang bersangkutan.
- (3) Apabila kualitas dan atau jumlah tagihan atas kredit pemilikan rumah dan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dinilai tidak mencukupi, maka Bank yang memberikan kredit pemilikan rumah dapat menggunakan harta lain yang terdiri dari harta tetap dan atau harta bergerak serta surat berharga yang diperdagangkan di bursa efek di Indonesia sebagai tambahan jaminan.
- (4) Jumlah harta lain sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) yang dapat dijamin ditetapkan Setinggi tingginya sebesar 30% (tiga puluh per seratus) dari jumlah total jaminan yang diperlukan.

Pasal 3

Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a hanya dapat digunakan untuk membiayai kredit pemilikan rumah kepada warga negara Indonesia guna memenuhi kebutuhan rumah tinggal, dan

dilarang digunakan untuk membiayai kredit pembangunan/konstruksi rumah kepada perusahaan pengembang.

Pasal 4

Untuk memperoleh Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan, Bank pemberi kredit pemilikan rumah wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. kualitas aktiva kredit pemilikan rumah yang dijamin terdapat lancar;
- b. telah menjadi pemegang saham pada Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan;
- c. perkembangan kegiatan usaha selama 12 (dua belas) bulan terakhir terdapat sehat.

Pasal 5

- (1) Bank sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 yang memperoleh Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan, wajib menyerahkan kepada Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan :
 - a. daftar kredit pemilikan rumah dan hak tanggungan atas rumah dan atau tanah yang dijamin;
 - b. daftar harta lain yang dijamin.
- (2) Penyerahan daftar jaminan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib disertai dengan pernyataan atas kebenaran dan keabsahan jaminan yang diserahkan.
- (3) Penyerahan jaminan dan pernyataan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) harus dilakukan dengan akta notaris.

BAB III

TATA CARA PENDIRIAN DAN PERIZINAN

Pasal 6

- (1) Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan sebagaimana Dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) berbentuk Perseroan Terbatas.
- (2) Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan wajib secara jelas mencantumkan dalam anggaran dasarnya mengenai kegiatan usaha

pembiayaan yang dijalankannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1).

Pasal 7

- (1) Saham Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan hanya dapat dimiliki oleh :
 - a. Bank Indonesia;
 - b. Bank;
 - c. Dana Pensiun;
 - d. Perusahaan Asuransi;
 - e. Lembaga Keuangan Internasional;
- (2) Pemilikan saham oleh setiap pemegang saham ditetapkan setinggi-tingginya sebesar 10% (sepuluh per seratus) dari jumlah modal disetor Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan.
- (3) Pemilikan saham oleh pihak selain yang dimaksud dalam ayat (1), hanya dapat dilakukan setelah Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan menjual sahamnya di bursa efek.

Pasal 8

Jumlah modal disetor Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan ditetapkan sekurang-kurangnya sebesar Rp 150.000.000.000 (seratus lima puluh milyar rupiah).

Pasal 9

- (1) Untuk melakukan kegiatan usaha pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan terlebih dahulu harus memperoleh Izin Usaha dari Menteri.
- (2) Untuk memperoleh Izin Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), permohonan diajukan oleh direksi perusahaan kepada Menteri dengan tembusan disampaikan kepada Direktur Jenderal Lembaga Keuangan, dengan melampirkan :
 - a. akte pendirian perusahaan yang telah disahkan oleh Menteri Kehakiman;

- b. bukti pelunasan modal disetor dalam bentuk foto copy bilyet deposito atas nama perusahaan pada salah satu bank umum di Indonesia dan telah diflegalisasi oleh bank penerima deposito;
 - c. contoh Perjanjian Penyaluran Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan yang akan digunakan;
 - d. anggaran dasar perusahaan pemegang saham bagi bank, dana pensiun dan perusahaan asuransi;
 - e. daftar nama direksi dan dewan komisaris disertai dengan :
 - 1) foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau paspor;
 - 2) daftar riwayat hidup;
 - 3) bukti berpengalaman operasional di bidang perbankan bagi salah satu direksi;
 - 4) surat pernyataan tidak tercatat menjadi debitur macet di sektor perbankan;
 - f. surat persetujuan/rekomendasi dari instansi terkait bagi bank, dana pensiun dan perusahaan asuransi sebagaimana dimaksud Pasal 7 ayat (1);
 - g. susunan organisasi, termasuk susunan personalia sampai satu tingkat di bawah direksi;
 - h. bukti kesiapan operasional lainnya yang berupa :
 - 1) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) perusahaan;
 - 2) Neraca Pembukaan perusahaan;
 - 3) Bukti kepemilikan, penguasaan atau perjanjian sewa-menyewa gedung kantor perusahaan.
- (3) Izin Usaha berlaku sejak tanggal ditetapkan oleh Menteri, dan selama Perusahaan masih menjalankan kegiatan usahanya serta tidak melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

BAB IV

SUMBER DANA

Pasal 10

- (1) Sumber dana Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan dapat

berasal dari :

- a. penerbitan saham;
- b. penerbitan obligasi;
- c. penerbitan surat berharga jangka pendek.

(2) Penerbitan obligasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b dapat dilakukan baik secara penempatan langsung maupun melalui penawaran umum.

Pasal 11

- (1) Jumlah maksimum penerbitan obligasi dan surat berharga jangka pendek sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf b dan c, yang dapat dilakukan oleh Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan ditetapkan setinggi-tingginya sebesar 40 (empat puluh) kali jumlah modal sendiri (networth) Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan.
- (2) Penerbitan surat berharga jangka pendek oleh Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan ditetapkan setinggi-tingginya sebesar 20% (dua puluh per seratus) dari jumlah pinjaman dan jumlah penerbitan obligasi Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan sebagaimana ditetapkan dalam ayat (1).
- (3) Modal sendiri (networth) sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri dari modal disetor ditambah dengan laba ditahan, laba selama tahun berjalan, cadangan umum yang belum digunakan, agio saham, pinjaman subordinasi, yang dihitung berdasarkan laporan keuangan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik.
- (4) Jangka waktu pinjaman subordinasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) sekurang-kurangnya 5 (lima) tahun, dan jumlah pinjaman subordinasi yang dapat diperhitungkan sebagai komponen modal sendiri adalah maksimal sebesar 50% (lima puluh per seratus) dari jumlah modal disetor Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan.
- (5) Setiap pinjaman subordinasi yang diterima oleh Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan wajib dilaporkan kepada Menteri selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari setelah pinjaman diterima.

- (6) Pelunasan pinjaman subordinasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) sebelum jatuh tempo harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Menteri.

BAB V

PEMBATASAN

Pasal 12

Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan dilarang :

- a. memberikan kredit kepada pihak lain atau melakukan kegiatan usaha pembiayaan selain dalam bentuk Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan;
- b. melakukan penyertaan modal pada perusahaan lain.

BAB VI

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 13

- (1) Pembinaan dan pengawasan terhadap kegiatan usaha Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan dilakukan oleh Menteri.
- (2) Pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan dibantu oleh Bank Indonesia.
- (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai wewenang, tanggung jawab, dan pelaporan pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) ditetapkan oleh Direktur Jenderal Lembaga Keuangan dengan Direksi Bank Indonesia.

Pasal 14

- (1) Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan wajib menyampaikan laporan operasional dan laporan keuangan secara bulanan kepada Menteri dengan tembusan disampaikan kepada Bank Indonesia.
- (2) Laporan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) disampaikan selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.
- (3) Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan wajib menyampaikan laporan keuangan tahunan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah tahun buku perusahaan berakhir.

- (4) Neraca serta Ikhtisar Perhitungan Laba/Rugi Singkat wajib diumumkan dalam 1 (satu) surat kabar selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah tahun buku perusahaan berakhir.

Pasal 15

Pengaturan lebih lanjut mengenai pembinaan dan pengawasan diatur oleh Direktur Jenderal Lembaga Keuangan dengan Direksi Bank Indonesia.

BAB VII

SANKSI

Pasal 16

- (1) Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan yang tidak aktif melakukan kegiatan usaha atau yang melakukan kegiatan bertentangan dengan ketentuan dalam Keputusan ini, dapat dihentikan atau dicabut Izin Usahnya.
- (2) Penghentian kegiatan atau pencabutan Izin Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan setelah :
- a. diberikan peringatan secara tertulis kepada yang bersangkutan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu selama 1 (satu) bulan;
 - b. dilakukan pembekuan kegiatan atau Izin Usaha untuk jangka waktu selama 6 (enam) bulan sejak peringatan terakhir.
- (3) Apabila sebelum berakhirnya masa pembekuan kegiatan atau Izin Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf b telah dilakukan perbaikan, maka kegiatan atau Izin Usaha diberlakukan kembali.
- (4) Apabila sampai dengan berakhirnya masa pembekuan kegiatan atau Izin Usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf b tidak juga dilakukan perbaikan, maka kegiatan dihentikan atau Izin Usaha dicabut.

BAB VIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 17

Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengumuman Keputusan ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta

Pada tanggal 27 Februari 1998

MENTERI KEUANGAN

ttd

MAR'IE MUHAMMAD



PERATURAN BANK INDONESIA
NOMOR: 7/4/PBI/2005
TENTANG
PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM AKTIVITAS
SEKURITISASI ASET BAGI BANK UMUM
GUBERNUR BANK INDONESIA,

Menimbang:

- a. bahwa kelangsungan usaha bank juga tergantung dari kemampuan dan efektivitas bank dalam mengelola risiko kredit atau meminimalkan potensi kerugian dalam mengelola aset;
- b. bahwa dalam rangka mengelola risiko kredit bank dapat melakukan teknik mitigasi risiko kredit dengan menggunakan aktivitas sekuritisasi aset;
- c. bahwa apabila aktivitas sekuritisasi aset dilakukan tanpa memenuhi prinsip kehati-hatian dapat mengakibatkan bank menghadapi risiko yang lebih besar;
- d. bahwa sehubungan dengan itu dipandang perlu untuk mengatur prinsip kehati-hatian dalam aktivitas sekuritisasi aset bagi bank umum dalam suatu Peraturan Bank Indonesia;

Mengingat:

1. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3843) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4357);
3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3608);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN BANK INDONESIA TENTANG PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM AKTIVITAS SEKURITISASI ASET BAGI BANK UMUM.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bank Indonesia ini yang dimaksud dengan:

1. Bank adalah Bank Umum sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yang melakukan kegiatan usaha secara konvensional, termasuk kantor cabang bank asing.
2. Sekuritisasi Aset adalah penerbitan surat berharga oleh penerbit efek beragun aset yang didasarkan pada pengalihan aset keuangan dari kreditur asal yang diikuti dengan pembayaran yang berasal dari hasil penjualan efek beragun aset kepada pemodal.
3. Batas Maksimum Pemberian Kredit yang selanjutnya disebut dengan BMPK adalah BMPK sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Bank Indonesia yang berlaku tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Bank Umum.
4. Modal adalah modal Bank sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Bank Indonesia yang berlaku tentang Kewajiban Penyediaan Modal Minimum Bank Umum.
5. Penerbit Efek Beragun Aset selanjutnya disebut Penerbit adalah badan hukum, Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset (KIK-EBA) atau bentuk lain sesuai ketentuan yang berlaku, yang mempunyai tujuan khusus melakukan aktivitas Sekuritisasi Aset.
6. Kreditur Asal (*Originator*) adalah pihak yang mengalihkan aset keuangan kepada Penerbit.
7. *Reference Entity* adalah pihak yang berutang atau mempunyai kewajiban membayar (*obligor*) dari aset keuangan yang dialihkan (*underlying reference asset*), termasuk:
 - a. penerbit dari surat berharga dalam hal aset keuangan yang dialihkan (*underlying reference asset*) berupa surat berharga;
 - b. pihak yang berkewajiban untuk melunasi dalam hal aset keuangan yang

dialihkan (*underlying reference asset*) berupa kredit atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu.

8. Nilai Aset Keuangan yang Dialihkan adalah nilai terbesar antara:
 - a. nilai bersih yang dapat direalisasi (*net realizable value*) yaitu jumlah uang yang diperkirakan dapat diperoleh dari transaksi penjualan aset keuangan yang dialihkan pada tanggal transaksi setelah dikurangi biaya-biaya transaksi; dan
 - b. nilai buku aset keuangan yang dialihkan setelah diperhitungkan cadangan khusus penyisihan penghapusan aktiva sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Bank Indonesia yang berlaku tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.
9. Efek Beragun Aset selanjutnya disebut EBA adalah surat berharga yang diterbitkan oleh Penerbit berdasarkan aset keuangan yang dialihkan oleh Kreditur Asal.
10. Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*) adalah fasilitas yang diberikan kepada Penerbit untuk meningkatkan kualitas aset keuangan yang dialihkan dalam rangka pembayaran kepada pemodal.
11. Fasilitas Likuiditas (*Liquidity Facility*) adalah fasilitas talangan yang diberikan kepada Penerbit untuk mengatasi *mismatch* pembayaran kewajiban kepada pemodal.
12. Penyedia Jasa (*Servicer*) adalah pihak yang menatausahakan, memproses, mengawasi, dan melakukan tindakan-tindakan lainnya dalam rangka mengupayakan kelancaran arus kas aset keuangan yang dialihkan kepada Penerbit sesuai perjanjian antara pihak tersebut dengan Penerbit, termasuk memberikan peringatan kepada *Reference Entity* apabila terjadi keterlambatan pembayaran, melakukan negosiasi dan menyelesaikan tuntutan.
13. Bank Kustodian adalah Bank yang memberikan jasa penitipan EBA dan harta serta jasa lain yang berkaitan dengan Sekuritisasi Aset sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
14. Pemodal (*Investor*) adalah pihak yang membeli EBA.
15. Pembelian Kembali (*Clean-up Calls*) adalah pembelian seluruh sisa aset keuangan yang dialihkan sebelum jatuh tempo oleh Penyedia Jasa.

Pasal 2

- (1) Aset keuangan yang dialihkan dalam rangka Sekuritisasi Aset wajib berupa

aset keuangan yang terdiri dari kredit, tagihan yang timbul dari surat berharga, tagihan yang timbul di kemudian hari (*future receivables*) dan aset keuangan lain yang setara.

- (2) Aset keuangan yang dialihkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memenuhi kriteria sebagai berikut:
- memiliki arus kas (*cash flows*);
 - dimiliki dan dalam pengendalian Kreditur Asal; dan
 - dapat dipindahtangankan dengan bebas kepada Penerbit.

Pasal 3

- (1) Dalam Sekuritisasi Aset, Bank dapat berfungsi sebagai:
- Kreditur Asal;
 - Penyedia Kredit Pendukung;
 - Penyedia Fasilitas Likuiditas;
 - Penyedia Jasa;
 - Bank Kustodian;
 - Pemodal.
- (2) Bank yang melakukan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- tidak mengakibatkan rasio kewajiban penyediaan modal minimum Bank lebih rendah dari ketentuan yang berlaku; dan
 - melakukan fungsi tersebut sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia ini serta memperhatikan prinsip kehati-hatian.

BAB II

PERHITUNGAN KEWAJIBAN PENYEDIAAN MODAL MINIMUM DALAM SEKURITISASI ASET

Bagian Pertama

Bank sebagai Kreditur Asal

Pasal 4

- (1) Bank hanya dapat berfungsi sebagai Kreditur Asal apabila aset keuangan yang dialihkan memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2).
- (2) Bank yang berfungsi sebagai Kreditur Asal hanya dapat melakukan

pengalihan aset keuangan kepada Penerbit di dalam negeri.

- (3) Bank sebagai Kreditur Asal hanya dapat mengeluarkan aset keuangan yang dialihkan dari neraca (*derecognition*), apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. aset keuangan yang dialihkan dari Kreditur Asal kepada Penerbit memenuhi kondisi jual putus; dan
 - b. Kreditur Asal bukan merupakan pihak terkait dengan Penerbit.
- (4) Aset keuangan yang dialihkan Bank sebagai Kreditur Asal namun tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), wajib dicatat kembali dalam neraca dan diperhitungkan dalam aktiva tertimbang menurut risiko Bank, penilaian kualitas aktiva dan perhitungan BMPK.

Pasal 5

- (1) Kondisi jual putus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) huruf a terjadi apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. seluruh manfaat yang diperoleh dan atau akan diperoleh dari aset keuangan telah dialihkan kepada Penerbit;
 - b. risiko kredit dari aset keuangan yang dialihkan secara signifikan telah beralih kepada Penerbit; dan
 - c. Kreditur Asal tidak memiliki pengendalian baik langsung maupun tidak langsung atas aset keuangan yang dialihkan.
- (2) Pemenuhan kondisi jual putus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilengkapi dengan pendapat auditor independen dan pendapat hukum yang independen.

Pasal 6

Bank dilarang menjadi Kreditur Asal apabila pengalihan aset keuangan dalam rangka Sekuritisasi Aset mengakibatkan rasio kewajiban penyediaan modal minimum Bank menurun.

Bagian Kedua

Bank sebagai Penyedia Kredit Pendukung

Pasal 7

- (1) Bank yang berfungsi sebagai penyedia Kredit Pendukung dapat memberikan

- fasilitas Kredit Pendukung berupa fasilitas penanggung risiko pertama (*first loss facility*) dan atau fasilitas penanggung risiko kedua (*second loss facility*).
- (2) Setiap penyediaan Kredit Pendukung oleh Bank sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. diperjanjikan pada awal aktivitas Sekuritisasi Aset yang antara lain menetapkan:
 - 1) jumlah fasilitas yang diberikan; dan
 - 2) jangka waktu fasilitas;
 - b. diberikan maksimum sebesar 10% (sepuluh perseratus) dari Nilai Aset Keuangan yang Dialihkan dalam hal Bank juga bertindak sebagai Kreditur Asal.
- (3) Jumlah fasilitas Kredit Pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a tidak dapat diubah selama jangka waktu perjanjian.

Pasal 8

- (1) Penyediaan Kredit Pendukung yang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) dan ayat (3) diperlakukan sebagai penyediaan dana dan diperhitungkan dalam kewajiban penyediaan modal minimum dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. apabila Kredit Pendukung merupakan fasilitas penanggung risiko pertama, maka Kredit Pendukung akan menjadi faktor pengurang Modal sebesar nilai terkecil antara jumlah fasilitas penanggung risiko pertama dan jumlah beban Modal (*capital charge*) dari Nilai Aset Keuangan yang Dialihkan;
 - b. apabila Kredit Pendukung merupakan fasilitas penanggung risiko kedua, maka Kredit Pendukung akan menjadi komponen aktiva tertimbang menurut risiko.
- (2) Penyediaan Kredit Pendukung yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) dan ayat (3) diperlakukan sebagai penyediaan dana dan diperhitungkan dalam kewajiban penyediaan modal minimum dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. sebagai faktor pengurang Modal sebesar nilai terkecil antara jumlah Kredit Pendukung dan jumlah beban modal dari Nilai Aset Keuangan yang dialihkan, serta sebagai komponen aktiva tertimbang menurut risiko sebesar Kredit Pendukung, dalam hal Bank penyedia Kredit Pendukung juga merupakan Kreditur Asal; atau
 - b. sebagai faktor pengurang Modal sebesar nilai terkecil antara jumlah Kredit

Pendukung dan jumlah beban Modal dari Nilai Aset Keuangan yang Dialihkan, dalam hal Bank penyedia Kredit Pendukung bukan sebagai Kreditur Asal.

Bagian Ketiga

Bank sebagai Penyedia Fasilitas Likuiditas

Pasal 9

(1) Setiap penyediaan Fasilitas Likuiditas oleh Bank wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a. diperjanjikan pada awal aktivitas Sekuritisasi Aset yang antara lain menetapkan:

- 1) jumlah Fasilitas Likuiditas yang diberikan; dan
- 2) jangka waktu perjanjian;

b. jangka waktu Fasilitas Likuiditas maksimum 90 (sembilan puluh) hari;

c. jumlah Fasilitas Likuiditas yang dapat diberikan oleh Bank yang juga bertindak sebagai Kreditur Asal maksimum sebesar 10% (sepuluh perseratus) dari Nilai Aset Keuangan yang Dialihkan;

d. hanya dapat ditarik apabila:

- 1) aset keuangan yang dialihkan berkualitas baik dan bernilai sekurang-kurangnya sama dengan jumlah penarikan Fasilitas Likuiditas; atau
- 2) telah memperoleh jaminan Kredit Pendukung atas seluruh aset keuangan yang dialihkan apabila aset keuangan tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam angka 1);

e. jumlah Fasilitas Likuiditas yang dapat ditarik oleh Penerbit adalah jumlah terkecil antara:

- 1) jumlah aset keuangan yang dialihkan yang berkualitas baik; atau
- 2) jumlah aset keuangan yang dialihkan yang tidak berkualitas baik namun telah dijamin oleh Kredit Pendukung; atau
- 3) jumlah yang diperjanjikan;

f. memiliki hak menerima pembayaran lebih dahulu atas setiap arus kas aset keuangan yang dialihkan dibandingkan dengan hak Pemodal;

g. hanya dapat digunakan untuk mengatasi *mismatch* dan langsung digunakan untuk memenuhi kewajiban pembayaran kepada Pemodal; dan

h. tidak dapat ditarik setelah Kredit Pendukung digunakan seluruhnya.

(2) Jumlah penyediaan Fasilitas Likuiditas sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

huruf a angka 1) tidak dapat diubah selama jangka waktu perjanjian.

Pasal 10

- (1) Penyediaan Fasilitas Likuiditas oleh Bank yang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 diperlakukan sebagai penyediaan dana dan diperhitungkan dalam kewajiban penyediaan modal minimum sebagai komponen aktiva tertimbang menurut risiko.
- (2) Penyediaan Fasilitas Likuiditas oleh Bank yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 diperlakukan sebagai penyediaan dana dan diperhitungkan dalam kewajiban penyediaan modal minimum dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. sebagai faktor pengurang Modal sebesar nilai terkecil antara jumlah Fasilitas Likuiditas dan jumlah beban modal dari Nilai Aset Keuangan yang Dialihkan, serta sebagai komponen aktiva tertimbang menurut risiko sebesar Fasilitas Likuiditas, dalam hal Bank penyedia Fasilitas Likuiditas juga merupakan Kreditur Asal; atau
 - b. sebagai faktor pengurang Modal sebesar nilai terkecil antara jumlah Fasilitas Likuiditas dan jumlah beban Modal dari Nilai Aset Keuangan yang Dialihkan, dalam hal Bank penyedia Fasilitas Likuiditas bukan sebagai Kreditur Asal.

Bagian Keempat

Bank sebagai Penyedia Jasa

Pasal 11

- (1) Bank yang berfungsi sebagai Penyedia Jasa wajib memenuhi persyaratan antara lain sebagai berikut:
 - a. diperjanjikan pada awal aktivitas Sekuritisasi Aset; dan
 - b. didukung oleh sistem administrasi yang memadai.
- (2) Bank sebagai Penyedia Jasa dapat melakukan Pembelian Kembali.
- (3) Pembelian Kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. nilai sisa aset keuangan yang dialihkan maksimum sebesar 10% (sepuluh perseratus) dari Nilai Aset Keuangan yang Dialihkan;
 - b. biaya yang ditanggung oleh Bank lebih besar dari pendapatan yang diperoleh dari penatausahaan aset keuangan yang dialihkan; dan

c. dalam hal Bank juga merupakan Kreditur Asal dan penyedia Kredit Pendukung, Pembelian Kembali tidak digunakan untuk menghindari kerugian yang harus ditanggung oleh Kreditur Asal sebagai penyedia Kredit Pendukung.

Pasal 12

- (1) Pembelian Kembali yang dilakukan dengan tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) diperlakukan sebagai penyediaan Kredit Pendukung.
- (2) Pembelian Kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang tidak melebihi 10% (sepuluh perseratus) dari Nilai Aset Keuangan yang Dialihkan diperlakukan sebagai penyediaan dana dan diperhitungkan dalam kewajiban penyediaan modal minimum sebagaimana fasilitas penanggung risiko pertama yang diatur dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a.
- (3) Pembelian Kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang melebihi 10% (sepuluh perseratus) dari Nilai Aset Keuangan yang Dialihkan diperlakukan sebagai penyediaan dana dan diperhitungkan dalam kewajiban penyediaan modal minimum sebagaimana Kredit Pendukung yang tidak memenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 8 ayat (2).

Bagian Kelima

Bank sebagai Bank Kustodian

Pasal 13

- (1) Bank yang berfungsi sebagai Bank Kustodian wajib menjalankan kegiatan sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Bank yang berfungsi sebagai Kreditur Asal dan atau Penyedia Jasa tidak dapat bertindak sebagai Bank Kustodian.

Bagian Keenam

Bank Sebagai Pemodal

Pasal 14

- (1) Bank dapat memiliki EBA melalui pembelian secara tunai, atau dalam hal Bank sebagai Kreditur Asal dapat juga melalui tukar-menukar dengan aset keuangan yang dialihkan.
- (2) EBA yang dimiliki Bank diperlakukan sebagai penyediaan dana dan diperhitungkan dalam kewajiban penyediaan modal minimum dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. untuk EBA berupa *senior tranche* merupakan komponen aktiva tertimbang menurut risiko;
- b. untuk EBA berupa *junior tranche* merupakan faktor pengurang Modal sebagaimana fasilitas penanggung risiko pertama yang diatur dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a.

Pasal 15

- (1) Bank sebagai Pemodal yang juga bertindak sebagai Kreditur Asal hanya dapat membeli EBA maksimum sebesar 10% (sepuluh perseratus) dari Nilai Aset Keuangan yang Dialihkan.
- (2) Pembelian EBA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maksimum sebesar penyediaan dana sesuai ketentuan Batas Maksimum Pemberian Kredit yang berlaku.
- (3) Dalam hal Bank tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank wajib memperhitungkan pembelian EBA tersebut sebagai penyediaan dana dan diperhitungkan dalam kewajiban penyediaan modal minimum sebagai faktor pengurang Modal sebesar nilai terkecil antara jumlah pembelian EBA dan jumlah beban Modal dari Nilai Aset Keuangan yang Dialihkan, serta sebagai komponen aktiva tertimbang menurut risiko sebesar EBA yang dibeli.

BAB III

BATAS MAKSIMUM PEMBERIAN KREDIT DAN PENILAIAN KUALITAS AKTIVA DALAM AKTIVITAS SEKURITISASI ASET

Pasal 16

- (1) Dalam perhitungan BMPK, penyediaan dana dalam rangka aktivitas Sekuritisasi Aset ditetapkan sebagai penyediaan dana kepada *Reference Entity*.
- (2) Penyediaan dana kepada *Reference Entity* sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dihitung secara proporsional berdasarkan proporsi aset keuangan yang dialihkan dari masing-masing *Reference Entity*.

Pasal 17

- (1) Bank sebagai Kreditur Asal yang juga bertindak sebagai penyedia Kredit Pendukung, penyedia Fasilitas Likuiditas dan atau Pemodal hanya dapat menyediakan seluruh fasilitas dalam Sekuritisasi Aset maksimum 20% (dua

- puluh perseratus) dari Nilai Aset Keuangan yang Dialihkan.
- (2) Pemenuhan batas maksimum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memperhatikan batas maksimum setiap fasilitas yang diberikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 9 dan Pasal 15 serta sesuai ketentuan BMPK yang berlaku.
 - (3) Bank yang melampaui batas maksimum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memperhitungkan kembali aset keuangan yang dialihkan baik dalam neraca maupun perhitungan aktiva tertimbang menurut risiko serta memperhitungkan pelampauan fasilitas yang diberikan sebagai faktor pengurang Modal.

Pasal 18

- (1) Penetapan kualitas EBA didasarkan atas:
 - a. kualitas EBA sesuai dengan penilaian kualitas surat berharga sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Bank Indonesia tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum; atau
 - b. kualitas aset keuangan yang dialihkan sesuai dengan jenis aset keuangan yang dialihkan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Bank Indonesia tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, apabila EBA tidak memiliki peringkat.
- (2) Penetapan kualitas Kredit Pendukung dan Fasilitas Likuiditas didasarkan atas kualitas aset keuangan yang dialihkan sesuai dengan jenis aset keuangan yang dialihkan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Bank Indonesia tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

BAB IV

PELAPORAN

Pasal 19

- (1) Bank yang berfungsi sebagai Kreditur Asal, penyedia Kredit Pendukung, penyedia Fasilitas Likuiditas, Penyedia Jasa atau Bank Kustodian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, Pasal 7, Pasal 9, Pasal 11 dan Pasal 13 wajib menyampaikan laporan kepada Bank Indonesia.
- (2) Bank yang berfungsi sebagai Kreditur Asal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyampaikan:
 - a. laporan rencana pengalihan aset keuangan dalam rangka aktivitas Sekuritisasi Aset secara menyeluruh paling lambat 30 (tiga puluh) hari sebelum perjanjian pengalihan aset keuangan ditandatangani; dan

- b. laporan pelaksanaan pengalihan aset keuangan dalam rangka aktivitas Sekuritisasi Aset secara menyeluruh paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah perjanjian pengalihan aset keuangan ditandatangani.
- (3) Bank yang berfungsi sebagai penyedia Kredit Pendukung, penyedia Fasilitas Likuiditas, Penyedia Jasa atau Bank Kustodian namun bukan sebagai Kreditur Asal sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) wajib menyampaikan laporan pelaksanaan aktivitas paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah perjanjian ditandatangani.
- (4) Laporan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan ayat (3) wajib dilengkapi dengan data dan informasi yang berkaitan dengan aktivitas Sekuritisasi Aset.
- (5) Dalam hal bank melakukan lebih dari 1 (satu) fungsi dalam satu aktivitas Sekuritisasi Aset, bank wajib menyampaikan laporan berbagai fungsi tersebut sebagai satu kesatuan.

Pasal 20

- (1) Bank sebagai Kreditur Asal dinyatakan terlambat menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf a apabila Bank menyampaikan laporan dimaksud melampaui batas akhir waktu penyampaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf a sampai dengan 1 (satu) hari sebelum perjanjian ditandatangani.
- (2) Bank sebagai Kreditur Asal, penyedia Kredit Pendukung, penyedia Fasilitas Likuiditas, Penyedia Jasa atau Bank Kustodian dinyatakan terlambat menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf b dan ayat (3), apabila Bank menyampaikan laporan dimaksud dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah batas akhir waktu penyampaian laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf b dan ayat (3).

Pasal 21

Laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dan Pasal 20 wajib disampaikan kepada Bank Indonesia, dengan alamat:

- a. Direktorat Pengawasan Bank terkait, Jl. MH. Thamrin No.2, Jakarta 10110, bagi Bank yang berkantor pusat di wilayah kerja Kantor Pusat Bank Indonesia;
- b. Kantor Bank Indonesia setempat, bagi Bank yang berkantor pusat di luar wilayah kerja Kantor Pusat Bank Indonesia.

BAB V**SANKSI****Pasal 22**

- (1) Bank yang terlambat menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi kewajiban membayar sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari kerja kelambatan.
- (2) Bank yang belum menyampaikan laporan sampai dengan berakhirnya jangka waktu keterlambatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi kewajiban membayar sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Pasal 23

Bank yang melakukan aktivitas Sekuritisasi Aset namun tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia ini dan ketentuan pelaksanaannya dapat dikenakan sanksi administratif antara lain berupa:

- a. teguran tertulis;
- b. pembekuan kegiatan usaha tertentu, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

BAB VI**KETENTUAN PENUTUP****Pasal 24**

Ketentuan lebih lanjut yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan Peraturan Bank Indonesia ini akan diatur dengan Surat Edaran Bank Indonesia.

Pasal 25

Peraturan Bank Indonesia ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di: Jakarta

Pada tanggal 20 Januari 2005

GUBERNUR BANK INDONESIA

BURHANUDDIN ABDULLAH

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2005 NOMOR 14

DPNP

**PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 19 TAHUN 2005
TENTANG
PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

Menimbang:

- a. bahwa dalam rangka meningkatkan kegiatan pembangunan di bidang perumahan sebagai salah satu upaya penyediaan perumahan yang layak dan terjangkau oleh masyarakat, perlu diupayakan tersedianya dana yang memadai melalui pembiayaan sekunder perumahan;
- b. bahwa untuk mendukung upaya penyediaan dana pembangunan perumahan secara lebih efektif dan efisien, perlu diatur ketentuan mengenai pembiayaan sekunder perumahan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Presiden tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan;

Mengingat:

1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 13, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3587);
3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 64, Tambahan Negara Republik Indonesia Nomor 3608);
4. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara No 3472) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);
5. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara

- (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 70, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4297);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (PERSERO) (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1998 Nomor 15, Tambahan Lembaran Negara Republik Nomor 3731) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 2001 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4101);
 7. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2003 tentang Pelimpahan Kedudukan, tugas, dan kewenangan Menteri Keuangan Pada Perusahaan Perseroan (PERSERO), Perusahaan Umum (PERUM), dan Perusahaan Jawatan (PERJAN) kepada Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4305);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan:

PERATURAN PRESIDEN TENTANG PEMBIAYAAN SEKUNDERPERUMAHAN

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Presiden ini yang dimaksud dengan:

1. Administrator Transaksi adalah pihak yang mewakili dan melindungi Kepentingan pemegang Efek Beragun Aset ;
2. Aset Keuangan adalah piutang yang diperoleh dari penerbitan KPR, termasuk Hak agunan yang melekat padanya.
3. Bank adalah bank sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Perbankan.
4. Dokumen Transaksi adalah seluruh dokumen yang dibuat oleh para pihak dalam proses Sekuritisasi.
5. Efek Beragun Aset adalah surat berharga yang dapat berupa Surat Utang atau Surat Partisipasi yang diterbitkan oleh Penerbit yang pembayarannya terutama Bersumber dari Kumpulan Piutang.
6. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas kredit yang diterbitkan oleh Kreditor Asal untuk membeli rumah siap huni.

7. Kreditor Asal adalah setiap Bank atau lembaga keuangan yang mempunyai Aset Keuangan.
8. Kumpulan Piutang adalah keseluruhan Aset Keuangan yang dibeli oleh Penerbit dari Kreditor Asal.
9. Kustodian adalah lembaga sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pasar Modal.
10. Menteri adalah Menteri Keuangan.
11. Pembiayaan Sekunder Perumahan adalah penyelenggaraan kegiatan penyaluran dana jangka menengah dan/atau panjang kepada Kreditor Asal dengan melakukan Sekuritisasi.
12. Pemodal adalah orang atau badan Efek Beragun Aset.
13. Penerbit adalah perusahaan yang melaksanakan kegiatan Pembiayaan Sekunder Perumahan atau SPV.
14. Sekuritisasi adalah transformasi aset yang tidak liquid menjadi liquid dengan Cara pembelian Aset Keuangan dari Kreditor Asal dan penerbit Efek Beragun Aset.
15. *Special Purpose Vehicle* (SPV) adalah perseroan terbatas yang ditunjuk oleh Lembaga keuangan yang melaksanakan kegiatan Pembiayaan Sekunder Perumahan yang khusus didirikan untuk membeli Aset Keuangan dan sekaligus menerbitkan Efek Beragun Aset.
16. Surat Partisipasi adalah bukti kepemilikan secara proporsional atas Kumpulan Piutang yang dimiliki bersama oleh sejumlah Pemodal yang diterbitkan oleh Penerbit.
17. Surat Utang adalah bukti utang yang dikeluarkan oleh Penerbit yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk memperoleh pembayaran sebagai Pemodal.
18. Wali Amanat adalah wali amanat sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pasar Modal.

BAB II

PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN

Pasal 2

Pembiayaan Sekunder Perumahan bertujuan memberikan fasilitas pembiayaan dalam rangka meningkatkan kapasitas dan kesinambungan pembiayaan perumahan yang terjangkau oleh masyarakat.

Pasal 3

Pembiayaan Sekunder Perumahan dilakukan oleh suatu lembaga keuangan yang didirikan khusus untuk itu.

BAB III**MEKANISME PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN****Pasal 4**

- (1) Pembiayaan Sekunder Perumahan dilakukan dengan cara pembelian kumpulan Aset Keuangan dari Kreditor Asal dan sekaligus penerbitan Efek Beragun Aset.
- (2) Efek Beragun Aset dapat berbentuk Surat Utang atau Surat Partisipasi.
- (3) Efek Beragun Aset harus diperingkat oleh lembaga pemeringkat.
- (4) Surat Utang atau Surat Partisipasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diterbitkan atas unjuk atau atas bawa.

Pasal 5

Pembelian kumpulan Aset Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) setinggi-tingginya 80% (delapan puluh persen) dari total Aset Keuangan.

Pasal 6

- (1) Dalam hal Efek Beragun Aset berbentuk Surat Utang, lembaga keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 menunjuk SPV untuk membeli kumpulan Aset Keuangan dari Kreditor Asal dan sekaligus menerbitkan Surat Utang.
- (2) Dalam hal Efek Beragun Aset berbentuk Surat Partisipasi, lembaga keuangan sebagaimana dimaksud Pasal 3 membeli kumpulan Aset keuangan dari Kreditor Asal dan sekaligus menerbitkan Surat Partisipasi.
- (3) Hak dan kewajiban SPV sebagai Penerbit diatur dalam perjanjian antara Lembaga keuangan yang melaksanakan kegiatan Pembiayaan Sekunder Perumahan dengan SPV.

Pasal 7

- (1) Dalam hal Efek Beragun Aset berbentuk Surat Utang, Kumpulan Piutang merupakan agunannya.

- (2) Dalam hal Efek Beragun Aset berbentuk Surat Partisipasi, Kumpulan Piutang merupakan milik bersama Pemodal yang tidak terbagi.

Pasal 8

Pembelian kumpulan Aset Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) hanya dapat dilakukan atas Aset Keuangan yang sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan standardisasi desain, standardisasi dokumen KPR, pedoman analisa risiko, dan pedoman penilaian real estat yang ditetapkan oleh lembaga keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.

Pasal 9

Dana yang diperoleh dari pembelian kumpulan Aset Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) hanya dapat digunakan oleh Kreditor Asal untuk pemberian KPR.

Pasal 10

- (1) Pembayaran atas Efek Beragun Aset kepada Pemodal terutama bersumber dari Arus kas yang diperoleh dari Kumpulan Piutang.
- (2) Dalam hal arus kas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mencukupi, pembayaran kekurangannya bersumber dari Pendukung Kredit.
- (3) Pembayaran atas Efek Beragun Aset sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dilaksanakan oleh Wali Amanat, Administrator Transaksi, Kustodian atau pihak lain yang ditunjuk oleh para pihak dalam Dokumen Transaksi.

Pasal 11

Lembaga keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dapat menunjuk penata sekuritisasi untuk mengatur dan menyiapkan proses Sekuritisasi.

Pasal 12

Pihak-pihak dalam Sekuritisasi terdiri dari Kreditor Asal, Penerbit, Pemodal Penata Sekuritisasi, Wali Amanat, Administrator Transaksi, Kustodian, Pendukung Kredit, dan Pemberi Jasa.

BAB IV

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 13

Pembinaan dan pengawasan terhadap kegiatan Pembiayaan Sekunder Perumahan dilakukan oleh Menteri.

Pasal 14

Lembaga keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 wajib menyampaikan laporan kepada Menteri, berupa:

- a. Laporan keuangan triwulanan;
- b. Laporan kegiatan usaha semesteran;
- c. Laporan keuangan tahunan yang telah diaudit Akuntan Publik.

BAB V

PENDIRIAN PERUSAHAAN

Pasal 15

- (1) Dalam rangka pelaksanaan kegiatan Pembiayaan Sekunder Perumahan, Pemerintah mendirikan perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan sebagai lembaga keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.
- (2) Perusahaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berbadan hukum perseroan terbatas.

Pasal 16

Pendirian dan penyertaan modal negara untuk pendirian perusahaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15, dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 17

Dalam melakukan kegiatan usahanya, perusahaan wajib menerapkan prinsip pengelolaan usaha yang sehat, meliputi tingkat kewajaran, transparansi, akuntabilitas, dan pertanggungjawaban.

Pasal 18

Perusahaan dilarang:

- a. Melakukan penyertaan langsung;

b. Melakukan pembelian saham perusahaan melalui pasar modal.

Pasal 19

Perusahaan dapat menempatkan dana dalam bentuk Surat Utang Negara, Sertifikat Bank Indonesia dan/atau instrumen keuangan lainnya yang ditetapkan oleh Menteri.

BAB VI

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 20

- (1) Dalam hal sebagian dari KPR yang diterbitkan oleh Kreditor Asal pada saat perusahaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 beroperasi belum memenuhi persyaratan untuk dibeli perusahaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, sehingga masih tersedia sejumlah dana pada perusahaan, maka perusahaan dapat memberikan fasilitas pinjaman kepada Kreditor Asal dengan jaminan Aset Keuangan.
- (2) Perjanjian antara Perusahaan dengan Kreditor Asal mengenai pemberian fasilitas pinjaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan mewajibkan Kreditor Asal untuk mengganti Aset Keuangan yang pembayarannya tidak lancar dengan Aset Keuangan yang pembayarannya lancar.
- (3) Pemberian fasilitas pinjaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan paling lama 3 (tiga) tahun sejak perusahaan berdiri.
- (4) Jatuh tempo pinjaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak melampaui jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

Pasal 21

- (1) Dalam mendukung kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1), perusahaan dapat menerbitkan Surat Utang.
- (2) Jatuh tempo Surat Utang sebagaimana dimaksud pada ayat (1); tidak melampaui batas waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3).

BAB VII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 22

Pada saat Peraturan Presiden ini mulai berlaku, semua peraturan pelaksanaan yang

mengatur tentang Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan,
dinyatakan
tidak berlaku.

Pasal 23

Ketentuan lebih lanjut yang diperlukan bagi pelaksanaan Peraturan Presiden ini
ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

Pasal 24

Peraturan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Presiden
ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta

Pada tanggal 7 Februari 2005

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

Dr.H.SUSILO BAMBANG YODHOYONO

Diundangkan di Jakarta

Pada tanggal 7 Februari 2005

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA

ttd.

Dr. HAMID AWALUDIN

Berikut ini adalah isi tembolok Google untuk <http://www.djpp.depkumham.go.id/inc/buka.php?d-ranc+2&f=ruu-sekuritisasi.htm> yang direkam pada 9 Nov 2007 17:55:07 GMT.
Tembolok Google adalah salinan dari halaman web yang kami ambil ketika menelusuri web.
Halaman ini mungkin telah berubah sejak saat itu. Klik di sini untuk laman yang sekarang tanpa stabilo.
Halaman tembolok ini bisa saja acuan gambarnya sudah tak tersedia lagi. Klik di sini untuk melihat tembolok versi teks.
Untuk menautkan atau menandai situs ini, gunakan URL berikut: http://www.google.com/search?q=cache:9P4_BEfXz40J:www.djpp.depkumham.go.id/inc/buka.php%3Fd%3Dranc%2B2%26f%3Druu-sekuritisasi.htm+rancangan+undang-undang+sekuritisasi&hl=id&ct=clnk&cd=76&gl=id

Google tak ada kaitannya dengan pemilik/pembuat halaman ini, dan juga tak bertanggung jawab atas kandungan materi yang terdapat di dalamnya.

Kata kunci yang dipakai untuk penelusuran sudah distabilo **rancangan undang undang sekuritisasi**

**Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia
Direktorat Jenderal Peraturan Perundang-undangan**

Jln. Rasuna Said Kav. 6-7, Kuningan, Jakarta Selatan, Indonesia
Faks: (021) 520 5310 - Email:
Website: <http://www.djpp.depkumham.go.id>

Teks tidak dalam format asli.
Kembali

Draft 28 November 2005

**RANCANGAN
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR ... TAHUN ...
TENTANG
SEKURITISASI**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang: a. bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan mekanisme **Sekuritisasi** bagi pihak-pihak yang berkepentingan yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan **Undang-Undang Dasar 1945**;
b. bahwa untuk memenuhi kebutuhan hukum yang dapat lebih memacu pembangunan nasional dan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam transaksi **sekuritisasi**, perlu dasar hukum yang kuat untuk menjamin kepastian hukum ;
c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk **Undang-undang** tentang **Sekuritisasi**;

Mengingat: Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 20 ayat (1) **Undang-Undang** Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA
dan
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: **UNDANG-UNDANG TENTANG SEKURITISASI.**

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam **Undang-Undang** ini yang dimaksud dengan:

1. **Sekuritisasi** adalah transformasi aset yang tidak liquid menjadi liquid dengan cara penjualan Aset Keuangan oleh Kreditor Asal kepada Penerbit yang selanjutnya menerbitkan Sekuritas Beragun Aset kepada Pemodal yang diwakili Wali Amanat.
2. Kreditor Asal adalah setiap kreditor yang mempunyai Aset Keuangan yang diperoleh dalam menjalankan usahanya.
3. Aset Keuangan adalah kumpulan piutang milik Kreditor Asal yang sudah dan/atau yang akan diperoleh Kreditor Asal dalam menjalankan usahanya, termasuk hak agunan yang melekat padanya.
4. Sekuritas Beragun Aset adalah surat berharga yang diterbitkan oleh Penerbit dalam bentuk Surat Utang atau Surat Partisipasi /baik yang diterbitkan atas unjuk atau atas bawa, yang memenuhi ketentuan dalam **Undang-Undang** ini.
5. Penerbit adalah Perseroan Terbatas yang khusus didirikan dengan maksud, tujuan, dalam rangka Ssekuritisasi yang kegiatan usahanya terbatas untuk membeli Aset Keuangan dan menerbitkan Sekuritas Beragun Aset.
6. Surat Utang adalah Surat Beragun Aset yang berbentuk bukti utang yang memberikan hak kepada pemegangnya sebagai kreditor untuk memperoleh pembayaran yang berasal hanya dari Aset Keuangan berikut hasilnya dan Kredit Pendukung.
7. Surat Partisipasi adalah Surat Beragun Aset yang berbentuk bukti pemilikan secara proporsional atas Aset Keuangan yang tidak terbagi dan memberikan hak kepada pemegangnya atas hasil Aset Keuangan dan Kredit Pendukung.
8. Kredit Pendukung adalah fasilitas yang diberikan untuk meningkatkan kualitas dan nilai Aset Keuangan yang dijual oleh Kreditor Asal dalam transaksi **Sekuritisasi**.
9. Pemodal adalah pihak yang membeli dan memegang Sekuritas Beragun Aset.
10. Pendukung Kredit adalah Kreditor Asal dan/atau pihak ketiga yang memberikan fasilitas untuk meningkatkan nilai dan kualitas Aset Keuangan yang dijual kepada Penerbit dalam transaksi **Sekuritisasi**.
11. Dokumen Transaksi adalah seluruh dokumen yang dibuat oleh para pihak berkaitan dengan transaksi **Sekuritisasi**.
12. Penata **Sekuritisasi** adalah pihak yang ditunjuk oleh Kreditor Asal untuk menyiapkan dan mengatur seluruh transaksi **Sekuritisasi**.
13. Wali Amanat adalah pihak yang mewakili kepentingan seluruh pemegang Sekuritas Beragun Aset.
14. Kustodian adalah lembaga sebagaimana dimaksud dalam **Undang-Undang** Pasar Modal.
- 15.
16. Pemberi Jasa adalah pihak yang ditunjuk oleh Penerbit atau Wali Amanat sesuai ketentuan dokumen transaksi untuk mengurus dan menagih Aset Keuangan yang dijual dalam rangka **Sekuritisasi** kepada Penerbit dalam dalam rangka SekuritisasiSekuritisasi.
17. Bank adalah bank sebagaimana dimaksud dalam **Undang-Undang** Perbankan.

BAB II SEKURITAS BERAGUN ASET

Bagian Pertama **Sekuritisasi**

Pasal 2

- (1) **Sekuritisasi** dilakukan atas Aset Keuangan milik Kreditor Asal yang diperoleh dalam menjalankan usahanya dan yang dijual kepada Penerbit dalam rangka penerbitan Sekuritas Beragun

Aset kepada Pemodal melalui penawaran umum atau penawaran terbatas.

(2) Dalam hal Aset Keuangan yang dijual adalah kumpulan piutang yang akan diperoleh, maka apabila Kreditor Asal dinyatakan pailit, Aset Keuangan tersebut yang haknya belum timbul menjadi bagian dari harta pailit Kreditor Asal.

(3) **Sekuritisasi** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) hanya dapat dilakukan atas Aset Keuangan.

Pasal 3

Penjualan Sekuritas Beragun Aset baik melalui penawaran umum maupun penawaran terbatas dapat dilakukan di Pasar Modal, Pasar Uang, dan pasar lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 4

(1) Sekuritas Beragun Aset dapat berbentuk Surat Utang atau Surat Partisipasi yang memenuhi ketentuan dalam **Undang-undang** ini.

(2) Surat Utang atau Surat Partisipasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diterbitkan atas unjuk atau atas bawa.

Pasal 5

(1) Sekuritas Beragun Aset yang berbentuk Surat Utang hanya dapat diterbitkan oleh Penerbit.

(2) Sekuritas Beragun Aset yang berbentuk Surat Partisipasi dapat diterbitkan oleh Penerbit, Kreditor Asal, Wali Amanat, atau pihak lain yang ditunjuk dalam transaksi **Sekuritisasi** sesuai dengan ketentuan dalam **Undang-Undang** ini .

Pasal 6

(1) Dalam hal Sekuritas Beragun Aset berbentuk Surat Utang, Aset Keuangan merupakan agunannya.

(2) Dalam hal Sekuritas Beragun Aset berbentuk Surat Partisipasi, Aset Keuangan merupakan milik bersama yang tidak terbagi, dari Pemodal.

Bagian Kedua Pembayaran

Pasal 7

(1) Pembayaran atas Sekuritas Beragun Aset kepada Pemodal dilakukan dari arus kas yang diperoleh dari Aset Keuangan dan dari Kredit Pendukung.

(2) Pembayaran atas Sekuritas Beragun Aset sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Kustodian atau pihak lain yang ditunjuk dalam transaksi **Sekuritisasi**.

BAB III PIHAK-PIHAK DALAM SEKURITISASI

Bagian Pertama Kreditor Asal

Pasal 8

Kreditor Asal adalah badan usaha atau usaha perorangan yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. mempunyai izin usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
- b. memiliki Aset Keuangan.

Bagian Kedua Penerbit

Pasal 9

- (1) Penerbit adalah badan usaha yang berbentuk Perseroan Terbatas yang bidang usahanya terbatas pada pembelian Aset Keuangan dan penerbitan Sekuritas Beragun Aset.
- (2) Penerbit hanya dapat membeli Aset Keuangan dari satu Kreditor Asal dalam satu atau lebih transaksi **Sekuritisasi**.
- (3) Pembelian Aset Keuangan oleh Penerbit sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah dalam bentuk jual lepas yang dibiayai oleh Pemodal dari penerbitan Sekuritas Beragun Aset.
- (4) Dalam hal Sekuritas Beragun Aset diterbitkan dalam bentuk Surat Partisipasi, maka Aset Keuangan yang dibeli oleh Penerbit sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi milik bersama dari Pemodal.
- (5) Hak dan kewajiban yang mengikat Pemodal sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditentukan dalam Dokumen Transaksi.
- (6) Dalam hal Sekuritas Beragun Aset diterbitkan dalam bentuk Surat Utang, maka Aset Keuangan yang dibeli oleh Penerbit sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah untuk kepentingan dan manfaat Pemodal serta merupakan agunan bagi Pemodal.
- (7) Dalam hal Sekuritas Beragun Aset diterbitkan dalam bentuk Surat Utang dan Aset Keuangan tidak dapat ditagih sedangkan agunannya tidak mencukupi, maka Penerbit tetap bertanggung jawab atas pelunasannya terbatas pada Aset Keuangan dan Kredit Pendukung yang diberikan dalam transaksi **Sekuritisasi**.

Pasal 10

Penerbit harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. mempunyai pemegang saham mayoritas yang independen;
- b. mempunyai pemegang saham yang tidak terafiliasi dengan Kreditor Asal;
- c. mempunyai anggota Direksi dan Dewan Komisaris yang independen serta tidak terafiliasi dengan Kreditor Asal; dan
- d. mempunyai jumlah modal saham sebagaimana ditetapkan bagi Perseroan Terbatas pada umumnya menurut **Undang-Undang** Perseroan Terbatas;
- e. mempunyai kegiatan usaha yang sangat terbatas yaitu hanya membeli Aset Keuangan dari Kreditor Asal dan menerbitkan Sekuritas Beragun Aset;

Pasal 11

Penerbit wajib:

- a. menyelenggarakan pembukuan, catatan dan laporan keuangan secara terpisah dari pihak lain dan tidak mengkonsolidasikan laporan keuangannya dengan laporan keuangan pihak lain;
- b. membuat laporan keuangan yang diaudit oleh Akuntan Publik;

Pasal 12

Penerbit dilarang:

- a. membuat utang selain utang yang timbul dari Sekuritas Beragun Aset;
- b. mencampur Aset Keuangan yang telah dibeli dalam satu transaksi dengan Aset Keuangan yang dibeli dari transaksi lain;
- c. membebaskan pihak lain dari kewajibannya kecuali telah dimuat dalam Dokumen Transaksi;
- d. memiliki anak perusahaan atau mendirikan perusahaan lain;
- e. melakukan penggabungan atau peleburan dengan pihak lain;
- f. melepaskan jaminan apapun yang melekat pada Aset Keuangan, kecuali telah dimuat dalam Dokumen Transaksi;
- g. memberikan agunan kepada pihak lain;
- h. melakukan kegiatan usaha lain, selain kegiatan membeli Aset Keuangan dan menerbitkan Sekuritas Beragun Aset; dan
- i. membayar deviden atau membagi keuntungan dalam bentuk apapun.

Bagian Ketiga Penata **Sekuritisasi**

Pasal 13

Yang dapat bertindak sebagai Penata **Sekuritisasi** adalah:

1. perusahaan efek;
2. penasihat keuangan dan manajemen;
3. Bank;
4. lembaga keuangan bukan bank; atau
5. pihak lain sepanjang dimungkinkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 14

Penata **Sekuritisasi** dilarang mempunyai hubungan afiliasi dengan Kreditur Asal.

Bagian Keempat Wali Amanat

Pasal 15

Dalam transaksi **Sekuritisasi**, Wali Amanat dapat melakukan kegiatannya di pasar modal maupun di luar pasar modal.

Pasal 16

Yang dapat bertindak sebagai Wali Amanat adalah Wali Amanat yang telah terdaftar di Badan Pengawas Pasar Modal.

Pasal 17

Dalam hal Sekuritas Beragun Aset dipasarkan di luar negeri, dapat ditunjuk badan hukum asing yang bertindak sebagai Wali Amanat.

Pasal 18

(1) Wali Amanat berkewajiban:

- a. melindungi dan mewakili kepentingan Pemodal baik di dalam maupun di luar pengadilan sehubungan dengan Sekuritas Beragun Aset ;
- b. bertindak dengan itikad baik, cermat, dan penuh kehati-hatian;
- c. memantau penerimaan arus kas dari Aset Keuangan yang dilakukan Pemberi Jasa;
- d. menagih Pendukung Kredit sebagaimana diatur dalam Dokumen Transaksi;
- e. mengawasi pembayaran yang dilakukan oleh Kustodian kepada para Pemodal;
- f. melakukan pencatatan setiap peralihan kepemilikan atas Sekuritas Beragun Aset;
- g. melaksanakan tugas lainnya sebagaimana dimuat dalam Dokumen Transaksi.

(2) Wali Amanat dilarang:

- a. menarik keuntungan untuk diri sendiri atau afiliasinya atau memperoleh kepemilikan atas Aset Keuangan.
- b. mempunyai hubungan afiliasi dengan Penerbit.
- c. mempunyai hubungan kredit langsung atau tidak langsung dengan Penerbit.
- d. merangkap sebagai penanggung, pemberi agunan, penjamin emisi dalam **Sekuritisasi**, atau Penata **Sekuritisasi**;
- e. melepaskan agunan yang didaftarkan atas nama Wali Amanat tanpa persetujuan Pemodal.

Pasal 19

(1) Dalam melaksanakan tugasnya, Wali Amanat dapat menunjuk kuasa.

(2) Terhadap pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku pula larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2).

(3) Penunjukan pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghapus tanggung jawab Wali Amanat .

Pasal 20

Wali Amanat dapat diganti berdasarkan keputusan rapat umum pemegang Sekuritas Beragun Aset.

Pasal 21

Aset Keuangan beserta agunannya yang disimpan atau dicatat atas nama Wali Amanat bukan merupakan bagian dari harta Wali Amanat.

Bagian Kelima Kustodian

Pasal 22

Yang dapat bertindak sebagai Kustodian adalah bank umum, perusahaan efek, atau Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian yang telah mendapatkan persetujuan atau ijin usaha dari Badan Pengawas Pasar Modal.

Pasal 23

Dalam hal Sekuritas Beragun Aset dipasarkan di luar negeri, dapat ditunjuk badan hukum asing yang bertindak sebagai Kustodian.

Pasal 24

Kustodian wajib:

- a. menyimpan Sekuritas Beragun Aset milik Pemodal dalam hal Sekuritas Beragun Aset diterbitkan baik dalam bentuk warkat maupun tanpa warkat;
- b. melaksanakan pengelolaan hasil penagihan sesuai dengan ketentuan dalam Dokumen Transaksi;
- c. melakukan pembagian, dan pembayaran hasil tagihan kepada pihak-pihak dalam transaksi **Sekuritisasi** sesuai dengan ketentuan dalam Dokumen Transaksi;
- d. menyampaikan laporan kepada Wali Amanat tentang seluruh kegiatan Kustodian, termasuk tetapi tidak terbatas pada laporan hasil tagihan dan pembayaran;
- e. melaksanakan tugas lainnya sebagaimana dimuat dalam Dokumen Transaksi.

Pasal 25

Kustodian dilarang:

- a. mengambil keuntungan untuk diri sendiri atau afiliasinya atau memperoleh kepemilikan atas Aset Keuangan, kecuali menerima imbalan atas jasa yang diberikan dalam transaksi dan/atau Kustodian bertindak sebagai Pemodal dalam transaksi **Sekuritisasi**;
- b. mempunyai hubungan afiliasi dengan Penerbit.
- c. merangkap sebagai Penata **Sekuritisasi** atau Pemberi Jasa dalam transaksi **Sekuritisasi**.

Bagian Keenam Pendukung Kredit

Pasal 26

Pendukung Kredit berfungsi untuk meningkatkan nilai dan kualitas Aset Keuangan dengan memberikan Kredit Pendukung dalam transaksi **Sekuritisasi**.

Pasal 27

Yang dapat bertindak sebagai Pendukung Kredit:

1. Kreditor Asal;
2. perusahaan asuransi;
3. Bank;
4. perusahaan efek;
5. pihak lain sepanjang dimungkinkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Ketujuh Pemberi Jasa

Pasal 28

Pemberi Jasa bertugas:

- a. untuk mengatur, memproses, memantau, menagih Aset Keuangan dan pembayaran terkait dari

debitor asal;

- b. menyimpan uang yang diperoleh atau diterima dari debitor asal dalam rekening atas nama Wali Amanat pada Kustodian;
- c. menyimpan dokumen yang terkait dengan Aset Keuangan beserta agunannya;
- d. melaksanakan eksekusi agunan sesuai perintah Wali Amanat;
- e. tugas lainnya sebagaimana dimuat dalam Dokumen Transaksi.

Pasal 29

Pemberi Jasa sewaktu-waktu dapat diganti oleh Penerbit atas permintaan Wali Amanat atau berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Sekuritas Beragun Aset sesuai dengan ketentuan di dalam Dokumen Transaksi.

BAB IV PENDAFTARAN AGUNAN

Pasal 30

- (1) Dalam hal Sekuritas Beragun Aset berbentuk Surat Partisipasi, maka agunan yang melekat pada Aset keuangan yang dibeli oleh Penerbit dalam rangka Sekuritisasi didaftarkan atas nama Wali Amanat kepada instansi yang berwenang.
- (2) Dalam hal Sekuritas Beragun Aset berbentuk surat utang, maka agunan yang melekat pada Aset Keuangan yang dibeli oleh Penerbit dalam rangka Sekuritisasi didaftarkan atas nama Penerbit c.q. Wali Amanat.
- (3) Penerbit demi hukum dianggap memberi kuasa kepada Wali Amanat untuk menjalankan semua hak yang timbul bagi Penerbit atas agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Kuasa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat ditarik kembali atau berakhir karena sebab apapun juga termasuk kepailitan Penerbit, kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan.
- (5) Setiap hasil eksekusi dari agunan yang didaftarkan atas nama Wali Amanat adalah hak Pemodal yang tidak dapat diambil atau disita oleh kreditor Wali Amanat.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendaftaran agunan atas nama Wali Amanat diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB V KETENTUAN LAIN

Pasal 31

Ketentuan perpajakan yang berkaitan dengan Sekuritisasi diatur berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

BAB VI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 32

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan **Undang-Undang** ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta
pada tanggal
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

...
Diundangkan di Jakarta
pada tanggal
SEKRETARIS NEGARA REPUBLIK INDONESIA,

...

**RANCANGAN
PENJELASAN
ATAS
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR ... TAHUN ...
TENTANG
SEKURITISASI**

I. UMUM

Pembangunan nasional yang semakin meningkat pada masa sekarang ini, khususnya pada era globalisasi, titik berat pembangunan diarahkan pada pembangunan bidang ekonomi. Hal ini membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar untuk mendukung pembangunan ekonomi tersebut, sehingga memerlukan suatu mekanisme yang dapat diandalkan untuk dengan cepat dapat menyediakan dana tersebut yaitu mekanisme **Sekuritisasi**. Untuk mencapai hasil yang diharapkan dalam pembangunan ekonomi diperlukan biaya yang tidak sedikit dalam pelaksanaannya.

Mekanisme **Sekuritisasi** bertujuan untuk menghimpun dana yang berasal dari aset-aset yang tidak liquid menjadi liquid yaitu dengan cara menjual aset keuangan, yang terdiri dari kumpulan piutang yang sudah ada maupun yang akan ada, yang berasal dari Kreditor Asal kepada Penerbit.

Mekanisme **Sekuritisasi** tersebut sangat berperan dalam mendorong meningkatnya partisipasi masyarakat dalam pembangunan ekonomi untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan **Undang-Undang Dasar 1945**.

Dalam rangka memenuhi kebutuhan hukum yang dapat memacu pembangunan nasional dan untuk memberikan dasar hukum yang kuat, kepastian hukum, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan, maka dibutuhkan peraturan di bidang **Sekuritisasi**.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Ayat (1)

Dalam hal Kreditor Asal melakukan penjualan Aset Keuangan dalam rangka transaksi **Sekuritisasi**, maka penjualan Aset Keuangan tersebut merupakan bagian dari kegiatan usaha Kreditor Asal secara umum.

Ayat (2)

Yang dimaksud "Aset Keuangan yang akan diperoleh" adalah kumpulan piutang yang pada saat ini belum ada akan tetapi akan diperoleh dikemudian hari dari kegiatan usaha Kreditor Asal. Contoh dari Aset Keuangan ini adalah tagihan listrik kepada pelanggan, tagihan telepon kepada pelanggan, dan lain lain.

Ketentuan dalam ayat ini adalah untuk membedakan antara kumpulan piutang yang haknya sudah timbul atau belum timbul pada saat kepailitan Kreditor Asal diputus Pengadilan. Piutang yang sudah timbul yaitu Piutang yang tidak bersyarat atas kewajiban yang belum dipenuhi oleh Kreditor Asal, misalnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dapat diserahkan pada saat jual beli Kumpulan Piutang terjadi karena hak tagihnya meskipun belum jatuh waktu sudah ada dan karena secara sah sudah diserahkan sebelum kepailitan Kreditor Asal terjadi, sehingga tidak termasuk budel pailit. Sebaliknya, tagihan yang masih diperlukan adanya kewajiban Kreditor Asal, misalnya tagihan supplier yang belum timbul sebelum dipenuhinya kewajiban penyerahan barang. Dan oleh karena itu, hak tagih belum timbul dan karenanya juga belum dapat diserahkan atau di-cessie-kan. Dengan demikian, dalam hal Kreditor Asal dinyatakan pailit, maka hak tagih tidak lagi dapat diserahkan oleh

Kreditur Asal, karena hak pengurusannya hilang. Sebaliknya kumpulan piutang bank dari Kredit Pemilikan Rumah (KPR), hak tagihnya sudah ada meskipun pembayarannya belum jatuh waktu.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Sesuai dengan sifatnya sebagai surat atas unjuk atau atas bawa, maka Surat Utang dan Surat Partisipasi dapat dipindahtangankan.

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Huruf a

Izin usaha yang dimaksud dalam butir a misalnya izin usaha dari Bank Indonesia untuk Kreditor Asal yang berbentuk Bank.

Huruf b

Cukup jelas

Pasal 9

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "badan usaha yang berbentuk Perseroan Terbatas" adalah badan usaha yang berbentuk badan hukum, didirikan berdasarkan **Undang-Undang** tentang Perseroan Terbatas dengan usaha khusus untuk membeli pembelian Aset Keuangan dan Penerbitan menerbitkan Sekuritas Beragun Aset sesuai dengan **Undang-Undang** ini.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Di dalam transaksi **Sekuritisasi** sumber pembayaran dari Sekuritas Beragun Aset terbatas pada Aset Keuangan yang dijual kepada Penerbit dan Kredit Pendukung yang diberikan dalam transaksi **Sekuritisasi**. Dalam hal Sekuritas Beragun Aset berbentuk Surat Partisipasi maka Pemodal adalah pemilik bersama Aset Keuangan dan agunan yang melekat, sehingga jika Aset Keuangan beserta agunannya dan Kredit Pendukung yang diberikan tidak mencukupi untuk melunasi Surat Beragun Aset maka hal ini menjadi resiko Pemodal. Dengan demikian Penerbit sudah bukan pemilik Aset Keuangan beserta agunannya.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Di dalam transaksi **Sekuritisasi**, sumber pembayaran dari Sekuritas Beragun Aset terbatas pada Aset Keuangan yang dijual kepada Penerbit dan Kredit Pendukung yang diberikan dalam transaksi **Sekuritisasi**. Jika Aset Keuangan yang dijual ke Penerbit tidak dapat ditagih, agunannya tidak

mencukupi, dan Kredit Pendukung yang diberikan tidak juga mencukupi untuk melunasi Sekuritas Beragen Aset, maka hal ini merupakan resiko Pemodal. Penerbit dalam hal ini bertanggung jawab untuk melakukan penagihan atas Aset Keuangan akan tetapi tidak mempunyai kapasitas untuk melunasi semua Sekuritas Beragen Aset kepada Pemodal, karena Penerbit dalam transaksi **Sekuritisasi** hanyalah perusahaan khusus yang didirikan dengan kegiatan usaha yang sangat terbatas, yaitu hanya membeli Aset Keuangan dan menerbitkan Sekuritas Beragen Aset. Dengan demikian, Penerbit mempunyai modal dan pendapatan yang minimum.

Pasal 10

Huruf a

Yang dimaksud dengan "pemegang saham mayoritas yang independen" adalah pemegang saham yang menguasai lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari seluruh saham yang dikeluarkan dengan hak suara dan tidak mempunyai hubungan kepemilikan secara langsung maupun tidak langsung dan hubungan kepengurusan secara langsung maupun tidak langsung dengan pihak lain sebagaimana dimaksud dalam penjelasan Pasal 11 huruf a.

Huruf b

Yang dimaksud dengan terafiliasi adalah mempunyai hubungan kepemilikan baik secara langsung maupun tidak langsung, hubungan secara kepengurusan baik secara langsung maupun tidak langsung, dan pengawasan secara langsung maupun tidak langsung.

Huruf c

Yang dimaksud dengan terafiliasi adalah sebagaimana yang dimaksud dalam penjelasan Pasal 10 huruf b diatas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Pasal 11

Huruf a

yang dimaksud dengan pihak lain adalah pihak manapun juga antara lain Kreditor Asal, Pemodal, Pendukung Kredit, Wali Amanat, Kustodian dan Pemberi Jasa.

Huruf b

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Yang dimaksud dengan hubungan afiliasi adalah hubungan kepemilikan baik secara langsung maupun tidak langsung, hubungan kepengurusan secara langsung maupun tidak langsung, serta pengawasan secara langsung maupun tidak langsung.

Pasal 15

Wali Amanat melakukan kegiatan perwaliamentan atas Sekuritas Beragen Aset sebagaimana ditunjuk dan bertindak atas nama para pemegang Surat Beragen Aset, baik yang terdaftar, berbentuk atas nama, atau dalam bentuk rekening scriptless, yang dicatatkan maupun yang tidak dicatatkan di bursa, yang ditunjuk untuk memegang dan mengelola suatu hak gadai, hak tanggungan atau setiap hak jaminan in rem lainnya atau jaminan kepentingan dalam bentuk aktiva berwujud atau tidak berwujud apapun atas nama kreditur tersebut.

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17
Cukup jelas

Pasal 18
Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Huruf a

Yang dimaksud dengan "menarik keuntungan" adalah termasuk memiliki Sekuritas Beragun Aset yang Wali Amanatnya adalah dirinya sendiri.

Yang dimaksud dengan affiliasinya adalah adanya hubungan baik secara kepemilikan langsung maupun tidak langsung, hubungan kepengurusan secara langsung maupun tidak langsung, dan pengawasan secara langsung maupun tidak langsung.

Huruf b

Yang dimaksud hubungan afiliasi adalah adanya hubungan baik secara kepemilikan langsung maupun tidak langsung, hubungan kepengurusan secara langsung maupun tidak langsung, dan pengawasan secara langsung maupun tidak langsung, contohnya Wali Amanat di miliki oleh sebuah perusahaan dimana mempunyai kepemilikan baik secara langsung maupun tidak langsung pada Penerbit. Pengecualian ini berlaku jika Wali Amanat adalah Penerbit Sekuritas Beragun Aset dalam bentuk Surat Partisipasi.

Huruf c

Ketentuan pada huruf c dimaksud untuk menghindari timbulnya benturan kepentingan antara Wali Amanat sebagai kreditor dan sebagai wakil Pemodal.

Huruf d

Yang dimaksud dengan "penanggung" pada huruf d adalah sebagaimana yang diatur dalam Kitab **Undang-undang** Hukum Perdata.

Yang dimaksud dengan "penjamin emisi" pada huruf d adalah sebagaimana dimaksud dalam **Undang-Undang** Pasar Modal.

Pasal 19
Cukup jelas

Pasal 20
Penggantian Wali Amanat harus sesuai dengan ketentuan dalam Dokumen Transaksi.

Pasal 21

Oleh karena uang hasil Aset Keuangan yang disimpan atau dicatat pada rekening Wali Amanat bukan merupakan harta Wali Amanat, maka uang hasil Aset Keuangan tidak dapat diambil atau disita oleh kreditor Wali Amanat. Dalam hal Wali Amanat dinyatakan pailit, semua uang hasil Aset Keuangan yang dititipkan pada Wali Amanat tersebut tidak termasuk dalam harta pailit dan oleh karenanya wajib dikembalikan kepada Penerbit. Hal ini juga berlaku dengan semua agunan yang melekat pada Aset Keuangan tersebut.

Pencatatan Aset Keuangan beserta agunan atas nama Wali Amanat bukan berarti Aset Keuangan tersebut merupakan milik Wali Amanat, melainkan milik Pemodal. Dengan demikian, apabila Wali Amanat pailit, maka Aset Keuangan beserta agunan tersebut tidak termasuk budel pailit Wali Amanat.

Pasal 22
Cukup jelas

Pasal 23
Cukup jelas

Pasal 24
Cukup jelas

Pasal 25
Huruf a
Cukup jelas

Huruf b
Yang dimaksud *affiliasi* adalah adanya hubungan kepemilikan secara langsung maupun tidak langsung, hubungan kepengurusan secara langsung maupun tidak langsung, dan pengawasan secara langsung maupun tidak langsung.
Huruf c
Cukup jelas

Pasal 26
Peningkatan kualitas Aset Keuangan sebagaimana dimaksud tercermin dalam hasil pemeringkatan Sekuritas Beragun Aset terhadap transaksi **Sekuritisasi** tersebut oleh lembaga pemeringkat. Peningkatan kualitas Aset Keuangan dapat dilakukan dengan adanya Kredit Pendukung baik secara struktural maupun yang *external* dari Pendukung Kredit dalam transaksi **Sekuritisasi**.
Yang dimaksud pemeringkatan Sekuritas Beragun Aset adalah pemeringkatan transaksi **Sekuritisasi** yang lazim dilakukan lembaga pemeringkat terhadap Sekuritas Beragun Aset yang diterbitkan oleh Penerbit. Pemeringkatan transaksi **Sekuritisasi** ini tidak sama dengan pemeringkat kredit yang lazimnya dilakukan pada penerbitan surat utang biasa bukan dalam rangka transaksi **Sekuritisasi**.

Pasal 27
Cukup jelas

Pasal 28
Huruf a
Yang dimaksud *debitor asal* adalah debitor dari Kreditor Asal.
Huruf b
Cukup jelas
Huruf c
Cukup jelas
Huruf d
Cukup jelas
Huruf e
Cukup jelas

Pasal 29
Cukup jelas

Pasal 30
Ayat (1)
Karena Aset Keuangan dibeli oleh Penerbit untuk kepentingan Pemodal, maka agunan yang melekat pada Aset Keuangan didaftarkan atas nama Wali Amanat untuk kepentingan Pemodal.
Yang dimaksud dengan "instansi yang berwenang" antara lain adalah Badan Pertanahan Nasional untuk hak tanggungan atas tanah, Administrasi Pelabuhan/Syahbandar untuk hipotek atas kapal, Kantor Fidusia untuk barang sesuai dengan **Undang-Undang** Fidusia.
Ayat (2)
Yang dimaksud dengan "didaftar atas nama Penerbit c.q. Wali Amanat" adalah semua hak dan kepentingan Penerbit berkenaan dengan agunan dijalankan oleh Wali Amanat.
Ayat (3)
Cukup jelas
Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)

Dalam hal Wali Amanat mengalami kepailitan, Aset keuangan dan agunan yang melekat dan didaftarkan atas nama Wali Amanat tidak dimasukkan dalam harta pailit Wali Amanat.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 31

Yang dimaksud dengan ketentuan perpajakan yang berkaitan dengan **Sekuritisasi** adalah antara lain: pajak pertambahan nilai (ppn) dalam transaksi penjualan Aset Keuangan oleh Kreditor Asal kepada Penerbit, dan pajak penghasilan (pph) sehubungan dengan pembayaran bunga oleh debitor asal kepada Penerbit dan dengan penerbitan Sekuritas Beragun Aset terhadap bunga atau pendapatan.

Pasal 32

Cukup jelas

