

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.