

**HUBUNGAN HUKUM KREDITOR ASAL DENGAN
PENERBIT EFEK BERAGUN ASET (EBA) DALAM
RANGKA *SECONDARY MORTGAGE FACILITY* (SMF)
(Analisis Normatif Terhadap Peraturan Presiden Nomor 19
Tahun 2005 Tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan)**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan
Dalam Ilmu Hukum**

Disusun Oleh :

RACHIMA SATRIA RISTANTI

NIM. 0310100220



**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2007**

LEMBAR PERSETUJUAN

**HUBUNGAN HUKUM KREDITOR ASAL DENGAN PENERBIT EFEK
BERAGUN ASET (EBA) DALAM RANGKA *SECONDARY MORTGAGE*
FACILITY (SMF)**

**(Analisis Normatif Terhadap Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005
Tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan)**

**Disusun Oleh:
RACHIMA SATRIA RISTANTI
NIM. 0310100220**

Disetujui pada tanggal: Mei 2007

Pembimbing Utama,

Dr. Sihabudin, S.H., M.H.
NIP. 131 472 753

Pembimbing Pendamping,

Heru Prijanto, S.H.
NIP. 131 472 739

Mengetahui
Ketua Bagian
Hukum Perdata

Rachmad Safa'at, S.H., M.Si
NIP. 131 759 552

LEMBAR PENGESAHAN

**HUBUNGAN HUKUM KREDITOR ASAL DENGAN PENERBIT EFEK
BERAGUN ASET (EBA) DALAM RANGKA *SECONDARY MORTGAGE*
FACILITY (SMF)**

**(Analisis Normatif Terhadap Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005
Tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan)**

Oleh :

**RACHIMA SATRIA RISTANTI
NIM. 0310100220**

Skripsi ini telah disahkan pada tanggal : Mei 2007

Pembimbing Utama,

Dr. Sihabudin, S.H.,M.H.
NIP. 131 472 753

Ketua Majelis Penguji

Dr. Sihabudin, S.H.,M.H.
NIP. 131 472 753

Pembimbing Pendamping

Heru Prijanto, S.H.
NIP. 131 472 739

Ketua Bagian
Hukum Perdata

Rachmad Safa'at, S.H, M.Si
NIP. 131 759 552

Mengetahui

Dekan,

Herman Suryokumoro, SH., MS
NIP. 131 472 741

KATA PENGANTAR

Puji syukur tiada henti senantiasa penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan karunia hingga penulis sampai pada tahap ini, khususnya dengan selesainya skripsi ini.

Skripsi ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam menyelesaikan studi di jenjang S-1 bagi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, yang disusun berdasarkan data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan. Penulis menyadari bahwa kesemuanya ini tidak akan dapat terwujud dan terlaksana dengan baik tanpa bantuan serta kerjasama dari berbagai pihak. Untuk itu, dalam kesemuanya ini Penulis juga menyampaikan rasa hormat dan terimakasih yang tak terhingga kepada semua pihak yang telah membantu, terutama kepada:

1. Bapak Herman Suryokumoro, S.H..M.S selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang;
2. Bapak Rachmad Safa'at, S.H., M.Si. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata;
3. Bapak Dr. Sihabudin, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama atas segala petunjuk dan arahan yang diberikan serta waktu yang telah diluangkan kepada penulis demi sempurnanya tulisan;
4. Bapak Heru Prijanto, S.H., selaku Dosen Pembimbing Pendamping, atas segala petunjuk dan arahan yang diberikan serta waktu yang telah diluangkan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat tersusun dengan baik;
5. Seluruh Dosen FH-UB atas ilmu yang diberikan kepada penulis selama ini dan juga seluruh staff karyawan FH-UB;

6. Bapak Sugito dan Ibu Siti selaku orang tua yang senantiasa memberikan cinta, kasih sayang, doa dan dukungan kepada penulis;
7. Kakakku Sigit dan adikku Usi atas kasih sayang dan keceriaan yang telah diberikan kepada penulis;
8. Dika yang senantiasa memberikan kasih sayang, cinta, doa dan kesabarannya sampai terselesaikannya penulisan skripsi ini;
9. Sahabat-sahabat penulis, Eva, Ririn, Reni, Mayu, Icha, Dina, Haris W, Maul dll, yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu sebagai sahabat yang selalu memberi saran, pendapat, dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini.
10. Teman-teman kos Watu Gilang 18A, Dian, Iga, Mba Arni, Mba Ken, Vindy dan teman-teman lainnya yang selalu memberikan dukungan kepada penulis;
11. Dan seluruh pihak yang turut membantu selesainya skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih banyak kekurangan. Oleh karena itu kritik dan saran akan sebisa mungkin diterima sebagai masukan positif bagi penulis. Semoga pada akhirnya skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkannya. Amin.

Malang, Mei 2007

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR GAMBAR	vii
ABSTRAK	viii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Sistematika Penulisan	9
BAB II. KAJIAN PUSTAKA	
A. GAMBARAN UMUM TENTANG HUBUNGAN HUKUM.....	11
1. Pengertian Perjanjian Yang Menimbulkan Hubungan Hukum.....	11
2. Asas-Asas Dalam Perjanjian	12
3. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian	13
4. Subyek Perjanjian	15
5. Akibat Perjanjian.....	16
B. GAMBARAN UMUM TENTANG LEMBAGA KEUANGAN DAN KEGIATAN YANG TERKAIT DENGAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN	16
1. Lembaga Keuangan.....	16
2. Kredit	21
3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	24
C. GAMBARAN UMUM TENTANG SEKURITISASI ASET.....	25
1. Sekuritisasi Aset.....	25
2. Jaminan Dalam Sekuritisasi Aset Untuk KPR	32
D. GAMBARAN UMUM TENTANG <i>SECONDARY MORTGAGE FACILITY</i> (SMF)	35
1. <i>Secondary Mortgage Market</i>	35
2. <i>Secondary Mortgage Facility</i> (SMF).....	38
BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Metode Pendekatan	42
B. Jenis Dan Sumber Bahan Hukum.....	42
C. Teknik Memperoleh Bahan Hukum	44
D. Teknik Analisis Bahan Hukum	45
E. Definisi Konsepsional.....	45

BAB IV. PEMBAHASAN

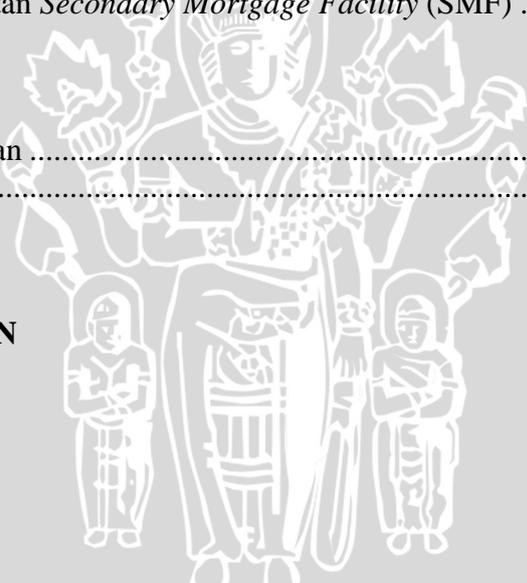
A. HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM RANGKA <i>SECONDARY MORTGAGE FACILITY</i> (SMF).....	47
1. <i>Secondary Mortgage Facility</i> (SMF) Berdasarkan Peraturan Presiden No. 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan.....	47
2. Pihak-Pihak Dalam <i>Secondary Mortgage Facility</i> (SMF).....	55
3. Mekanisme <i>Secondary Mortgage Facility</i> (SMF)	56
4. Hubungan Hukum Antara Pihak Kreditor Asal Dengan Penerbit Efek Beragun Aset (EBA) Dalam Rangka <i>Secondary Mortgage Facility</i> (SMF)	67
B. ASPEK HUKUM YANG MEMPENGARUHI KEGIATAN USAHA <i>SECONDARY MORTGAGE FACILITY</i> (SMF).....	71
1. <i>Secondary Mortgage Facility</i> (SMF) Dilihat Dari Aspek Hukum Timbul Karena Adanya Perjanjian	71
2. Sistem Hukum Yang Mempengaruhi Kegiatan <i>Secondary Mortgage Facility</i> (SMF).....	73
3. Pengalihan Hak Tanggungan	77
4. Ketentuan Hukum Yang Masih Diperlukan Dalam Menunjang Kegiatan <i>Secondary Mortgage Facility</i> (SMF)	83

BAB V. PENUTUP

A. Kesimpulan	85
B. Saran.....	86

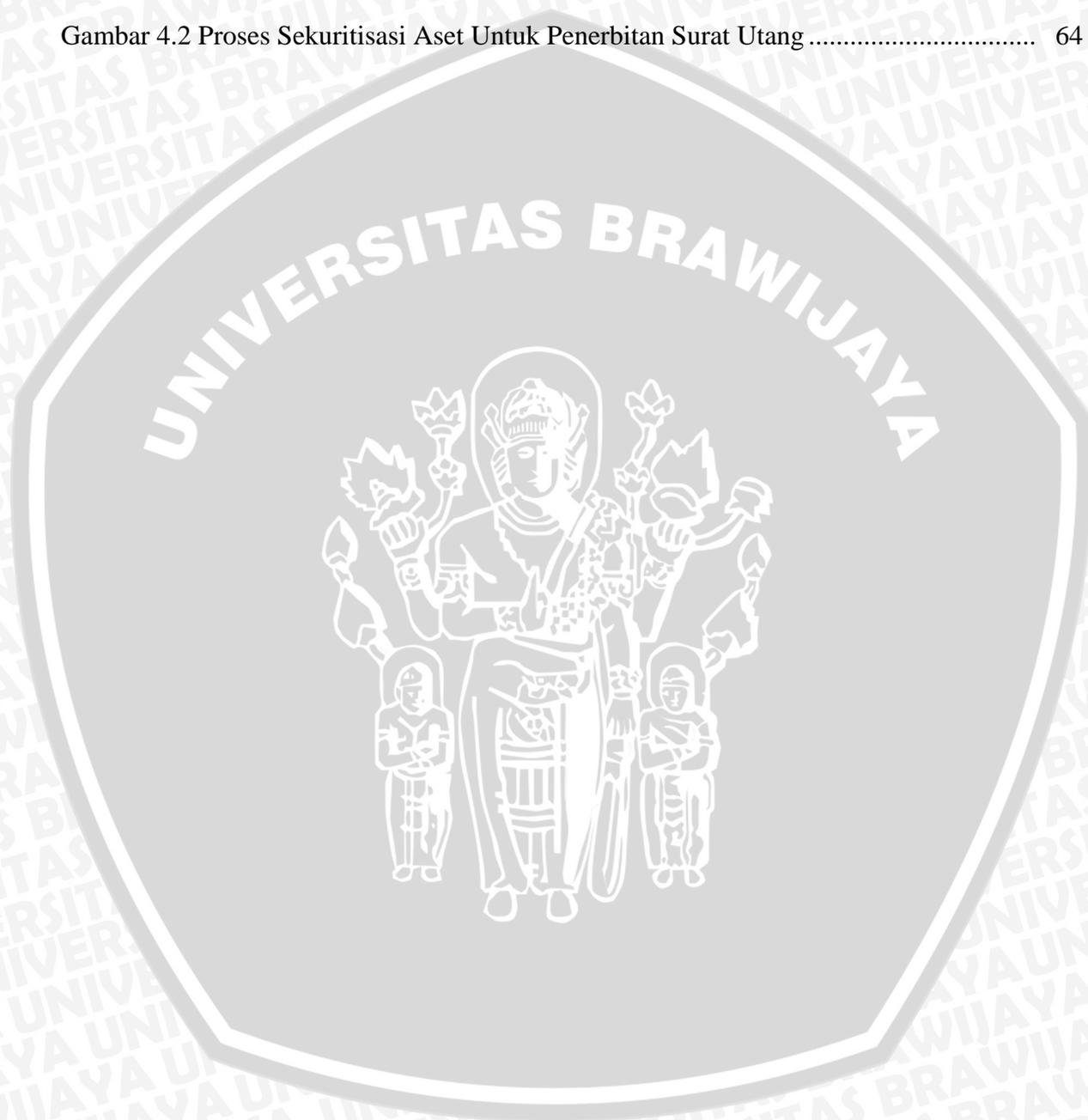
DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR LAMPIRAN



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Klasifikasi Lembaga Keuangan di Indonesia.....	18
Gambar 4.1 Proses Sekuritisasi Aset Untuk Penerbitan Surat Partisipasi.....	60
Gambar 4.2 Proses Sekuritisasi Aset Untuk Penerbitan Surat Utang.....	64



ABSTRAK

Rachima Satria Ristanti, Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, Mei 2007, Hubungan Hukum Kreditor Asal Dengan Penerbit Efek Beragun Aset (EBA) Dalam Rangka Secondary Mortgage Facility (SMF) (Analisis Normatif Terhadap Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 Tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan), Dr. Sihabudin, S.H., M.H., Heru Prijanto, S.H.

Kebutuhan akan rumah semakin hari semakin meningkat. Mengingat rumah merupakan kebutuhan pokok setiap orang untuk tempat tinggal, maka mereka berusaha untuk mendapatkan rumah dengan harga terjangkau. Keterjangkauan pemilikan rumah melalui ketersediaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sangat dibutuhkan masyarakat kita, khususnya bagi yang belum memiliki rumah. Bank dalam memberikan KPR sering mengalami kesenjangan antara pendapatan dan pengeluaran untuk KPR (*mismatch funding*). Kondisi ini menjadi tugas Pemerintah untuk mencoba mengatasi masalah tersebut dengan mengeluarkan Peraturan Presiden No 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan. Dalam pelaksanaan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) pihak Kreditor Asal yaitu pihak bank memegang peranan penting dalam menerbitkan KPR sedangkan Penerbit Efek Beragun Aset (EBA) bertindak sebagai pihak pembeli piutang KPR dan sekaligus menerbitkan Efek Beragun Aset (EBA) yang kemudian ditawarkan kepada investor.

Berdasarkan latar belakang di atas maka permasalahan yang coba dikaji yaitu a). Hubungan Hukum Kreditor Asal Dengan Penerbit Efek Beragun Aset (EBA) Dalam Rangka *Secondary Mortgage Facility* (SMF); b). Aspek hukum yang mempengaruhi kegiatan usaha *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dalam pasar modal.

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah penelitian normatif untuk menganalisis Peraturan Presiden No.19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan dalam mengkaji permasalahan yang ada. Dari hasil penelitian yang dilakukan dapat ditarik kesimpulan bahwa hubungan hukum antara Kreditor Asal dengan Penerbit Efek Beragun Aset (EBA) dalam rangka *Secondary Mortgage Facility* (SMF) adalah hubungan jual beli dengan jual putus, sehingga Kreditor Asal yang telah menjual piutangnya tidak berhak atas piutang tersebut dan tidak mempunyai hak *regres* terhadap piutang yang dijualnya kepada Penerbit Efek Beragun Aset (EBA) karena piutang tersebut sudah keluar dari neraca Kreditor Asal. Aspek Hukum yang melingkupi kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) merupakan perpaduan dari beberapa peraturan yang satu sama lain saling mengikat. Indonesia yang cenderung menganut *civil law system*, mengadopsi *common law system* dalam pelaksanaan *Secondary Mortgage Facility* (SMF). Adapun saran yang dapat diajukan adalah pemerintah harus mengoptimalkan peraturan-peraturan yang menyangkut *Secondary Mortgage Facility* (SMF) agar dapat terlaksana dengan baik tanpa adanya pertentangan antar peraturan. Selain itu Undang Undang Sekuritisasi harus segera disahkan untuk memperoleh payung hukum yang lebih kuat dalam pelaksanaan transaksi sekuritisasi sehingga lebih menjamin kepastian hukum.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia memiliki beberapa kebutuhan primer, yaitu sandang, pangan dan papan. Kebutuhan dasar ini mutlak harus dipenuhi oleh setiap orang. Salah satu kebutuhan dasar tersebut adalah papan yang berarti kepemilikan rumah. Rumah memiliki peranan penting untuk tempat tinggal manusia. Setiap orang yang sudah berkeluarga, rumah merupakan kebutuhan mutlak, sehingga setiap keluarga menginginkan untuk mempunyai rumah sendiri. Tetapi pada kenyataannya tidak setiap keluarga mampu untuk membeli sebuah rumah secara tunai.

Permintaan akan rumah semakin hari semakin meningkat karena disebabkan oleh bertambahnya populasi di negeri ini. Mulai dari yang ekonominya lemah hingga yang ekonominya tinggi, mereka semua membutuhkan tempat tinggal. Hal ini merupakan salah satu masalah bagi pemerintah nasional maupun pemerintah daerah untuk memberikan subsidi dibidang perumahan dan permukiman yang semakin terbatas. Pemerintah Indonesia berusaha menyediakan fasilitas kepemilikan rumah dengan pemberian kredit kepada masyarakat, agar masyarakat menikmati tempat tinggal yang layak dan terciptanya kesejahteraan masyarakat. Untuk itu, peran lembaga keuangan yang dapat membantu penyediaan fasilitas pendanaan kepemilikan rumah sangat dibutuhkan oleh masyarakat.

Menurut data yang diperoleh penulis, kebutuhan rumah pada tahun 2005 di Indonesia mencapai 48,7 juta unit, namun rumah yang ada dan layak huni saat

ini baru 42,2 juta unit atau mengalami kekurangan 6,5 juta unit rumah.¹ Dari kekurangan 6,5 juta unit rumah tersebut, menurut data Pusat Studi Properti Indonesia (PSPI), provinsi yang mengalami kekurangan rumah terbanyak Jawa Barat yang mencapai 1.398.928 rumah, disusul Jawa Timur sebanyak 859.372 unit dan Jawa Tengah 768.839 unit rumah. Posisi keempat ditempati Nanggroe Aceh Darussalam, yang mencapai 474.802 rumah dan posisi kelima Sumatera Utara dengan kekurangan 307.081 rumah.

Bank sebagai lembaga keuangan turut serta berperan dalam menyediakan kepemilikan rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk membantu masyarakat mendapatkan rumah. Berdasarkan data dari Kantor Menteri Perumahan Rakyat pada tahun 2005, Perbankan memberikan fasilitas KPR mencapai 85.000 unit rumah per tahun, padahal kebutuhan rumah sekitar 250.000 unit rumah per tahun. Pemerintah menargetkan selama 2004-2009 dapat membangun rumah baru sebanyak 1.360 juta unit atau sekitar 270.000 ribu unit rumah per tahun.²

Isu biaya menjadi salah satu alasan tidak tercapainya target pemilikan rumah. Perbankan mengambil peran lewat pemberian KPR kepada para pembeli rumah. Namun, KPR adalah kredit jangka panjang antara 10-30 tahun dengan pendanaan jangka pendek, sehingga banyak bank yang enggan memfasilitasi KPR. Risiko likuiditas dan gejolak tingkat suku bunga yang tidak kecil

¹ Penangian Simanungkalit, *Indonesia Kekurangan 6,5 Juta Rumah Layak Huni*, 2006, http://www3.acadib.lv/greydoc/Andrejevasdisertacija/Andrejeva_ang.doc , diakses 3 September 2006.

² Syamsul Azhar, 15 September 2005, *SMF Diharap Sukseskan Pengadaan 270 Ribu Rumah*, <http://www.mediaindonesia.com>, diakses 2 Januari 2007.

menghantui, hingga konsekuensi perbankan gagal mengatasi keinginan para deposan.³

Bank dalam memberikan kredit melalui penerbitan KPR menggunakan pendanaan jangka pendek seperti tabungan, deposito, giro yang mengakibatkan 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.⁴

Indonesia sebenarnya memiliki banyak sumber dana jangka panjang seperti asuransi, dana pensiun atau jaminan sosial (*provider fund*). Namun, di bank, dana ini dominan mengendap dalam bentuk deposito yang berjangka pendek yaitu 1-12 bulan dan digunakan untuk pendanaan investasi non perumahan.⁵

Pembangunan perumahan dan permukiman membutuhkan suatu sistem pembiayaan yang handal untuk masa jangka panjang. Saat ini pembangunan perumahan dan permukiman banyak dibiayai melalui kemampuan dana sumber dana jangka pendek dan dana Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN) yang terbatas, sehingga keberlanjutannya dipertanyakan. Untuk itulah dalam rangka mendukung kegiatan pembangunan perumahan dan permukiman diperlukan penerahan dan pengelolaan sumber pembiayaan melalui Lembaga Keuangan untuk pembiayaan perumahan yaitu perusahaan fasilitas pembiayaan sekunder perumahan melalui *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dengan landasan hukum

³ Wilson Lie Simatupang, *Secondary Mortgage Facility, Kapan Direalisasikan?*, 2003, hal 1, <http://www.google.com>, diakses 3 September 2006.

⁴ Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan, penjelasan umum.

⁵ Wilson Lie Simatupang, *Loc. Cit.*

Peraturan Presiden No. 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan. Dengan kehadiran fasilitas ini, maka sangat membantu untuk memobilisasi pembangunan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden No.19 Tahun 2005 menyatakan bahwa “Pembiayaan sekunder perumahan adalah penyelenggaraan kegiatan penyaluran dana jangka menengah dan atau jangka panjang kepada Kreditor Asal dengan melakukan Sekuritisasi.”

Negara mendukung kegiatan pembiayaan sekunder perumahan ini, dengan memberikan penyertaan modal sebesar Rp. 1.000.000.000.000,00 (satu triliun rupiah) yang dituangkan dalam pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 2005 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) di Bidang Pembiayaan Sekunder Perumahan. Adanya pengalokasian dana tersebut merupakan modal awal bagi pembentukan proses *Secondary Mortgage Facility* (SMF) yang diharapkan secara bertahap dapat mengurangi permasalahan perumahan hingga berakhirnya subsidi selisih bunga kredit kepemilikan rumah di APBN.

Pasal 2 Peraturan Presiden No.19 Tahun 2005, yang menyatakan bahwa, “Pembiayaan Sekunder Perumahan bertujuan memberikan fasilitas pembiayaan dalam rangka meningkatkan kapasitas dan kesinambungan pembiayaan perumahan yang terjangkau oleh masyarakat.”

Keberadaan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) ini diharapkan dapat menjadi wajah baru atau alternatif investasi bagi kalangan masyarakat pemodal, dan badan-badan seperti dana pensiun, asuransi, dan jaminan sosial. Mereka

diharapkan terpicu untuk menangkap peluang *Secondary Mortgage Facility* (SMF).

Pembentukan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dimaksudkan untuk memenuhi tuntutan kebutuhan dana jangka panjang yang relatif murah bagi pembiayaan sektor perumahan rakyat yang dari tahun ke tahun dirasakan terus meningkat.

Peraturan mengenai sekuritisasi aset melalui *Secondary Mortgage Facility* (SMF) pertama kali diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan No. 1132/KMK.014/1998 tentang Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan yang kemudian disempurnakan melalui Peraturan Presiden No. 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan.

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 penerbit (*issuer*) yang akan melakukan proses sekuritisasi aset. Piutang-piutang yang dialihkan atau dijual oleh bank merupakan piutang-piutang yang sehat, yang memang layak untuk disekuritisasikan sehingga investor pembeli efek beragun aset yang dijamin dengan piutang tersebut tidak dirugikan.

Pengertian sekuritisasi aset menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Bank Indonesia No. 7/4/PBI/2005 tentang Prinsip Kehati-hatian dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset bagi Bank Umum menyatakan bahwa, "Sekuritisasi Aset adalah penerbitan surat berharga oleh penerbit efek beragun aset yang didasarkan pada

pengalihan aset keuangan dari kreditor asal yang diikuti dengan pembayaran yang berasal dari hasil penjualan efek beragun aset kepada pemodal.”

Aset keuangan yang dapat dialihkan oleh bank dalam rangka sekuritisasi aset oleh *Secondary Mortgage Facility* (SMF) haruslah aset keuangan yang merupakan piutang yang diperoleh dari penerbitan atau pemberian KPR. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia No. 7/4/PBI/2005 menyatakan sebagai berikut :

“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.”

Sekuritisasi Aset dalam *Secondary Mortgage Facility* (SMF) ini dilakukan oleh beberapa pihak yang diatur menurut ketentuan Pasal 12 Peraturan Presiden No. 19 Tahun 2005 yaitu, “Pihak-pihak yang terkait dalam sekuritisasi terdiri dari Kreditor Asal, Penerbit, Pemodal, Penata Sekuritisasi, Wali Amanat, Administrator Transaksi, Kustodian, Pendukung Kredit, dan Pemberi Jasa.”

Kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) didukung dengan adanya Kreditor Asal yaitu bank yang mempunyai aset keuangan berupa KPR dan lembaga penerbit sebagai pihak pembeli aset keuangan Kreditor Asal sekaligus penerbit Efek Beragun Aset. Kedua lembaga tersebut mengadakan perjanjian yang menimbulkan adanya hubungan hukum antara keduanya. Hubungan hukum tersebut akan menimbulkan hak dan kewajiban para pihak serta membawa akibat hukum yang masih perlu dikaji. Kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) merupakan kegiatan lintas sektoral yang membutuhkan beberapa aspek hukum yang masih perlu dikaji oleh penulis.

Permasalahan yang akan dibahas disini adalah hubungan hukum kreditor asal dengan penerbit Efek Beragun Aset (EBA) dalam rangka *Secondary Mortgage Facility* (SMF). Selain itu permasalahan lainnya yang perlu dikaji yaitu aspek hukum yang mempengaruhi kegiatan usaha *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dalam pasar modal.

Berdasarkan permasalahan diatas, oleh karena itu diperlukan analisis lebih mendalam mengenai Peraturan Presiden No. 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan dimulai dari perkembangan *Secondary Mortgage Facility* (SMF), mekanisme penyelenggaraan *Secondary Mortgage Facility* (SMF), hubungan hukum Kreditor Asal dengan Penerbit Efek Beragun Aset (EBA) dalam rangka *Secondary Mortgage Facility* (SMF), sampai dengan aspek hukum yang mempengaruhi kegiatan usaha *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dalam pasar modal.

B. Rumusan Masalah

Berkenaan dengan latar belakang diatas dan untuk memberikan gambaran terhadap masalah-masalah yang akan dikaji, maka penulis merumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana hubungan hukum Kreditor Asal dengan Penerbit Efek Beragun Aset (EBA) dalam rangka *Secondary Mortgage Facility* (SMF)?
2. Apa saja aspek hukum yang mempengaruhi kegiatan usaha *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dalam pasar modal?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan permasalahan yang dikemukakan diatas, maka tujuan yang akan dicapai oleh penulis adalah:

1. Untuk menganalisis hubungan hukum Kreditor Asal dengan Penerbit Efek Beragun Aset (EBA) dalam rangka *Secondary Mortgage Facility* (SMF).
2. Untuk mendiskripsikan aspek hukum yang mempengaruhi kegiatan usaha *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dalam pasar modal.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dapat diperoleh dari penulisan ini adalah sebagai berikut:

a. Manfaat teoritis

Secara teoritis skripsi ini memberikan sumbangan bagi pengembangan ilmu hukum khususnya hukum perdata ekonomi.

b. Manfaat praktis

1. Bagi Pemerintah

Suatu rekomendasi bagi Pemerintah untuk lebih mengefektifkan Peraturan Presiden No. 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan agar meningkatkan pelaksanaan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) sebagai salah satu upaya untuk mensejahterakan rakyat dalam bidang perumahan.

2. Bagi Bank Penyedia KPR

a. Sebagai wacana agar bank dapat menarik simpati masyarakat untuk menggunakan jasa bank dalam penyediaan KPR.

b. Sebagai wacana bagi bank untuk meningkatkan kualitas piutang KPR yang akan di sekuritisasi.

3. Bagi Lembaga Penerbit Efek Beragun Aset

Sebagai wacana untuk menunjang pelaksanaan kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dalam menerbitkan Efek Beragun Aset sehingga kebutuhan masyarakat akan rumah dapat terpenuhi.

4. Bagi Masyarakat

Sebagai wacana agar masyarakat mengetahui adanya kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) untuk memfasilitasi rakyat dalam memperoleh rumah dengan dana yang terjangkau oleh masyarakat.

E. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, sistematika penulisan.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Bab ini berisi tentang kajian pustaka secara umum yang berkaitan dengan judul diatas. Hal tersebut akan didapat dari studi kepustakaan beberapa literatur.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini berisi metode pendekatan yang akan digunakan dalam penulisan, jenis dan sumber bahan hukum, teknik memperoleh

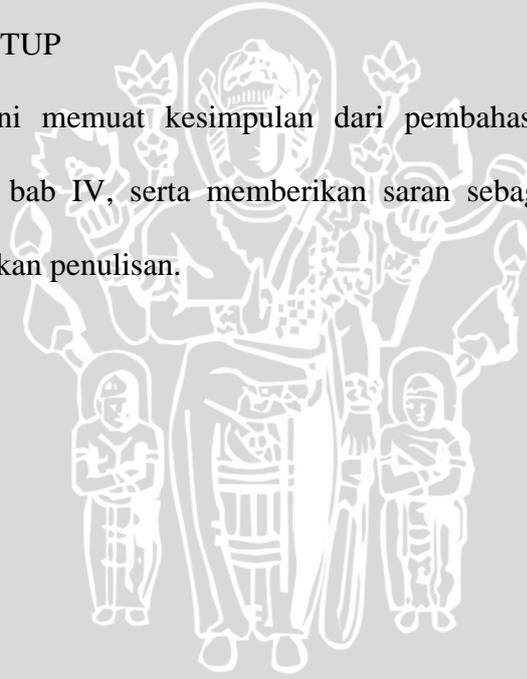
bahan hukum, teknis analisis bahan hukum dan definisi konseptual.

BAB IV : PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan diuraikan tentang pembahasan dari semua rumusan permasalahan yang diangkat dalam penulisan, mengenai hubungan hukum Kreditor Asal dengan Penerbit Efek Beragun Aset (EBA) dalam rangka *Secondary Mortgage Facility* (SMF), dan aspek hukum apa saja yang mempengaruhi kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dalam pasar modal.

BAB V : PENUTUP

Bab ini memuat kesimpulan dari pembahasan yang terdapat dalam bab IV, serta memberikan saran sebagai langkah untuk perbaikan penulisan.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Gambaran Umum Tentang Hubungan Hukum

1. Pengertian Perjanjian Yang Menimbulkan Hubungan Hukum

Pengertian perjanjian menurut Subekti adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁶ Menurut Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." Dari peristiwa ini, menimbulkan suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Perikatan itu sendiri adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.⁷ Perhubungan antara dua orang atau lebih tadi, adalah suatu perhubungan hukum, yang berarti bahwa hak si berpiutang itu dijamin oleh hukum atau Undang Undang. Dari uraian tersebut, maka hubungan hukum dapat juga diartikan sebagai perikatan.

Hubungan hukum itu sendiri dapat diartikan sebagai hubungan yang diatur oleh hukum dan mempunyai akibat hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian. Hal ini menimbulkan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak.

⁶ Subekti, 2004, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XX, PT. Intermasa, Jakarta, hal 1.

⁷ *Ibid.*

Perjanjian menganut sistem terbuka, yang berarti setiap orang yang cakap berhak melakukan perjanjian, tetapi hal tersebut dibatasi dengan adanya Pasal 1337 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yaitu, bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

2. Asas-Asas dalam Perjanjian⁸

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian apa saja baik perjanjian itu sudah diatur dalam undang-undang maupun belum diatur dalam undang-undang. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak maka hukum perjanjian menganut sistem terbuka. Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan “ Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.” Kebebasan berkontrak bukan berarti tidak ada batasannya, hal ini diatur dalam Pasal 1337 Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

b. Asas Itikad Baik

Tiap orang yang membuat suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik.

c. Asas *Pacta Sun Servanda*

Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuat seperti undang-undang. Maksud asas ini adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian.

⁸A.Qirom Syamsudin M., 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, hal 18-21.

d. Asas Konsensualisme

Pada dasarnya perjanjian yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas. Perjanjian tersebut sudah lahir dengan segala akibat hukumnya. Ada baiknya dalam perjanjian kerjasama disyaratkan untuk dibuat secara tertulis sebagai bukti tertulis apabila terjadi perselisihan.

3. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, "Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat:

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat dalam arti kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seiya sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan.⁹

2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum.¹⁰ Dalam Pasal 1330 Kitab Undang Undang Hukum Perdata disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian:

1. orang-orang yang belum dewasa;
2. mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;

⁹ Subekti, *Op.Cit.*, hal 17.

¹⁰ *Ibid.*

3. orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Ketentuan Pasal 1330 ayat (3) Kitab Undang Undang Hukum Perdata tersebut sudah tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung No.3/1963 tanggal 4 agustus 1963.

3) Mengenai suatu hal tertentu

Apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak harus ditentukan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya.¹¹

4) Suatu sebab yang halal

Syarat ini dimaksudkan adalah isi dan tujuan dari perjanjian itu sendiri.¹²

Empat syarat sahnya perjanjian dapat dibagi menjadi dua kelompok yaitu:

- a. Syarat subyektif, yaitu syarat yang menyangkut pada subyek-subyek perjanjian, yang meliputi kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan pihak yang membuat perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak yang mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan.
- b. Syarat Obyektif, adalah syarat yang menyangkut pada obyek perjanjian yang meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Jika syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan

¹¹ *Ibid*, hal 19.

¹² *Ibid*.

para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal.

4. Subyek perjanjian

Subyek perjanjian adalah pihak-pihak yang terkait dalam suatu perjanjian.

Para pihak yang tersangkut dalam perjanjian:¹³

a. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri.

Pada dasarnya suatu perjanjian berlaku bagi pihak yang mengadakan perjanjian itu.

b. Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak dari padanya.

Beralihnya hak kepada ahli waris adalah akibat peralihan dengan alas hak umum yang terjadi pada ahli warisnya. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1318 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, berbunyi “Jika seorang minta diperjanjikan sesuatu hal, maka dianggap bahwa itu adalah untuk ahli-ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak daripadanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan atau dapat disimpulkan dari sifat perjanjian, bahwa tidak sedemikianlah maksudnya.”

c. Pihak ketiga

Janji untuk pihak ketiga merupakan suatu penawaran (*offerte*) yang dilakukan oleh pihak ketiga yang meminta diperjanjikan suatu hak kepada pihak ketiga.

Dalam kaitannya dengan janji guna pihak ketiga, maka siapa saja yang telah menjanjikan sesuatu seperti itu, tidak boleh menarik kembali apabila pihak ketiga telah menyatakan dirinya menerima perjanjian tersebut.

¹³ Meriam Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, hal 22.

5. Akibat Perjanjian

Setelah syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata tersebut telah terpenuhi, maka perjanjian tersebut dinyatakan sah. Sahnya perjanjian ini menimbulkan akibat-akibat hukum bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian itu. Hal ini diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yaitu:

- (1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- (2) Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- (3) Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

B. Gambaran Umum Tentang Lembaga Keuangan dan Kegiatan yang Terkait dengan Pembiayaan Perumahan

1. Lembaga Keuangan

1.1 Pengertian Lembaga Keuangan

Lembaga keuangan (*financial institution*) adalah lembaga yang kegiatan utamanya mengumpulkan dan menyalurkan dana dari pihak yang memiliki kelebihan dana (unit surplus) kepada pihak yang membutuhkan dana (unit defisit).¹⁴ Lembaga keuangan ini diatur dalam Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor KEP-38/MK/IV/1/1972.

¹⁴ Mandala Manurung, Prathama Rahardja, 2004, *Uang, Perbankan, dan Ekonomi Moneter (Kajian Kontekstual Indonesia)*, Penerbitan Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta, hal 109.

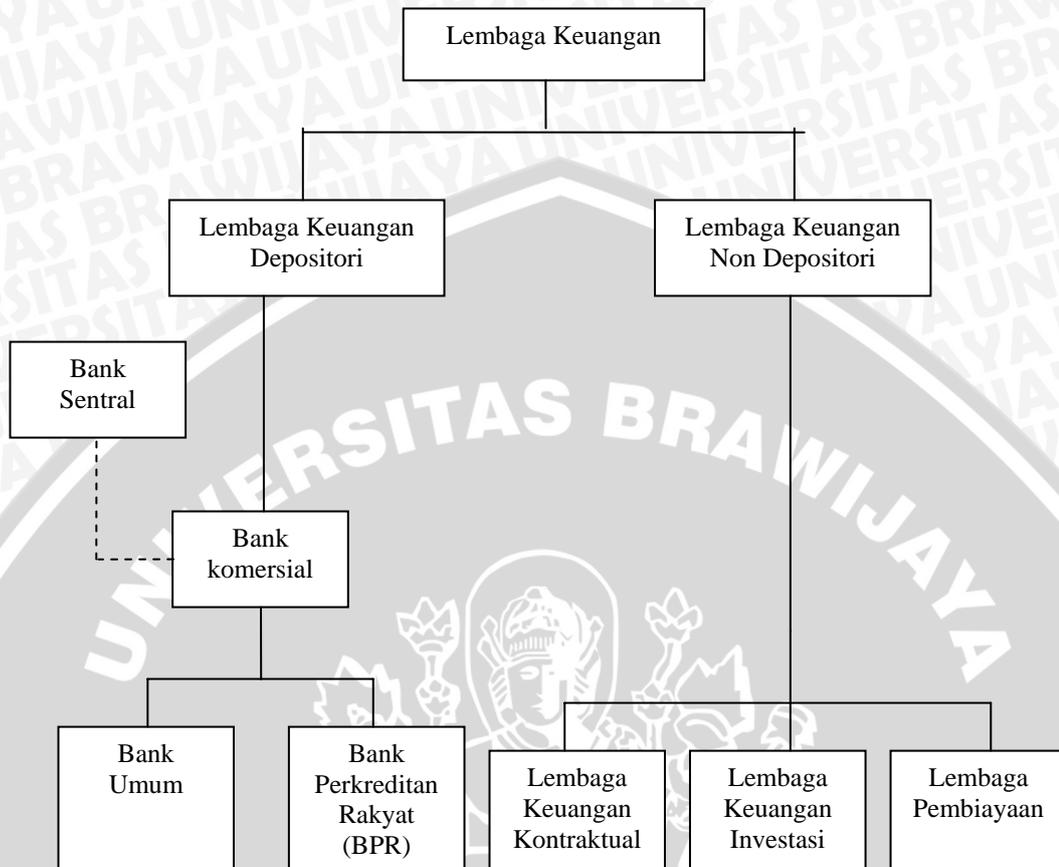
1.2 Peranan Lembaga Keuangan Dalam Sebuah Perekonomian

Peranan lembaga keuangan dalam sebuah perekonomian di Indonesia adalah sebagai berikut¹⁵ :

- a. Menurunkan biaya informasi dan transaksi.
- b. Bagi para pemilik dana, kehadiran lembaga-lembaga keuangan dapat membantu mengatasi masalah likuiditas, keamanan, kenyamanan dan meningkatkan berbagai pilihan bentuk penyimpanan dana dan sistem balas jasanya.
- c. Memungkinkan para pihak yang membutuhkan dana untuk memperoleh dana sesuai dengan jumlah yang dibutuhkan, serta berbagai pilihan jangka waktu pelunasan dan sistem pembayaran.
- d. Karena lembaga keuangan beroperasi berdasarkan motivasi memperoleh laba, maka mereka akan terus meningkatkan efisiensi dan inovasi keuangan untuk dapat bertahan dalam pasar keuangan. Inovasi-inovasi keuangan ini sangat menguntungkan baik bagi mereka yang memiliki maupun yang membutuhkan dana.

¹⁵ *Ibid*, hal 116.

1.3 Klasifikasi Lembaga Keuangan di Indonesia



Gambar 2.1 Klasifikasi Lembaga Keuangan Di Indonesia¹⁶

Berdasarkan gambar diatas, klasifikasi lembaga keuangan adalah sebagai berikut:

1. Lembaga keuangan Depositori yaitu lembaga keuangan yang diperbolehkan mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk deposito.¹⁷ Dengan adanya Undang Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan terdapat suatu perubahan yang mendasar yakni penegasan kemandirian Bank Indonesia dalam pembinaan dan pengawasan Perbankan sebagai

¹⁶ *Ibid*, hal 117.

¹⁷ *Ibid*.

bank sentral. Bank Sentral, yaitu bank pemerintah yang tugas utamanya mengatur jumlah uang beredar dalam rangka menjaga stabilitas perekonomian makro.¹⁸

Bank Komersial adalah bank yang beroperasi dengan tujuan memperoleh laba.¹⁹ Terdiri atas:

- a. Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.²⁰
 - b. Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.²¹
2. Lembaga Keuangan Non Depositori, adalah lembaga yang tidak boleh mengumpulkan dana dalam bentuk deposito dari masyarakat.²² Terdiri atas:
- 1) Lembaga Kontraktual, adalah lembaga keuangan yang sifat usahanya kontraktual. Dua lembaga kontraktual yaitu Perusahaan asuransi dan dana pensiun.

Asuransi atau pertanggungan adalah perjanjian antara dua pihak atau lebih, dengan mana pihak penanggung mengikatkan diri kepada tertanggung, dengan menerima premi asuransi, untuk memberikan

¹⁸ *Ibid*, hal 118.

¹⁹ *Ibid*.

²⁰ Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, pasal 1 angka 3.

²¹ *Ibid*, pasal 1 angka 4.

²² Mandala Manurung, Prathama Rahardja, *Op. Cit.*, hal 117.

penggantian kepada tertanggung karena kerugian, kerusakan atau kehilangan keuntungan yang diharapkan, atau tanggung jawab hukum kepada pihak ketiga yang mungkin akan diderita tertanggung, yang timbul dari suatu peristiwa yang tidak pasti, atau untuk pembayaran yang didasarkan atas meninggal atau hidupnya seseorang yang dipertanggungjawabkan.²³

Dana Pensiun adalah badan hukum yang mengelola dan menjalankan program yang menjanjikan manfaat pensiun.²⁴

- 2). Lembaga Investasi, adalah Lembaga keuangan yang kegiatan utamanya melakukan investasi di pasar uang dan pasar modal, misalnya perusahaan sekuritas (*securities company*) dan reksa dana (*mutual fund*).²⁵ Perusahaan sekuritas adalah perusahaan yang menjalankan satu atau beberapa kegiatan sebagai Penjamin Emisi Efek, Perantara Pedagang Efek, Manajer Investasi atau Penasihat Investor.²⁶ Reksa dana adalah wadah yang dipergunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal untuk selanjutnya diinvestasikan dalam Portofolio Efek oleh Manajer Investasi.²⁷
- 3). Lembaga Pembiayaan, adalah badan usaha di luar Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan

²³ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1992 tentang Usaha Perasuransian, Pasal 1 angka 1.

²⁴ Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1992 tentang Dana Pensiun, Pasal 1 angka 1.

²⁵ Mandala Manurung, Prathama Rahardja, *Op. Cit.*, hal 123.

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, Pasal 1 angka 27.

yang termasuk dalam bidang usaha Lembaga Pembiayaan.²⁸Lembaga keuangan yang termasuk dalam kegiatan lembaga pembiayaan menurut Peraturan Menteri Keuangan No. 84/PMK.012/2006 adalah sebagai berikut:

- a. Sewa guna usaha (*Leasing*) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (*Finance Lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*Operating Lease*) untuk digunakan oleh penyewa guna usaha (*Lessee*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara angsuran.
- b. Anjak piutang (*Factoring*) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk pembelian piutang dagang jangka pendek suatu perusahaan berikut pengurusan atas piutang tersebut.
- c. Usaha kartu kredit (*Credit Card*) adalah kegiatan pembiayaan untuk pembelian barang dan / atau jasa dengan menggunakan kartu kredit.
- d. Pembiayaan konsumen (*Consumer Finance*) adalah kegiatan pembiayaan untuk pengadaan barang berdasarkan kebutuhan konsumen dengan pembayaran secara angsuran.

2. Kredit

Masyarakat menganggap kredit bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi. Manusia adalah *homo economicus* dan setiap manusia selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya. Kebutuhan yang beraneka ragam sesuai dengan harkatnya, selalu meningkat, sedangkan kemampuan manusia mempunyai suatu

²⁸Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 tentang Perusahaan Pembiayaan.

batasan tertentu, memaksakan seseorang untuk berusaha memperoleh bantuan pemodalannya untuk mendapatkan apa yang diinginkan.

Pengertian kredit dalam arti ekonomi, yaitu suatu penundaan pembayaran. Kredit, berasal dari bahasa Yunani *credere* yang berarti kepercayaan (*trust* atau *faith*). Dengan demikian dasar dari kredit adalah memperoleh kepercayaan. Kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga.²⁹

Menurut O.P. Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang. Kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen-komponen kepercayaan risiko dan pertukaran ekonomi dimasa-masa mendatang.³⁰

Kredit menurut pengertian Pasal 1 angka 11 Undang Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yakni: "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga."

Lembaga keuangan yang memberikan kredit menurut saluran-saluran formal adalah bank, dimana bank mempunyai tugas pokok yang utama yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan melepaskan kembali dana itu kepada masyarakat melalui kredit.

²⁹ Muchdarsyah Sinungan, 1993, *Dasar-dasar dan Teknik Manajemen Kredit*, Bumi Aksara, Jakarta, hal 3.

³⁰ O.P. Simorangkir, 1988, *Seluk Beluk Bank Komersial*, cetakan kelima, Aksara Persada Indonesia, Jakarta, hal 91.



Unsur-unsur kredit adalah:³¹

1. Kepercayaan : Suatu keyakinan pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya akan benar-benar diterimanya kembali dimasa tertentu yang akan datang.
2. Waktu : Bahwa antara pemberian prestasi dan pengembaliannya dibatasi oleh suatu masa atau waktu tertentu. Dalam unsur waktu ini terkandung pengertian tentang nilai agio uang bahwa uang sekarang lebih bernilai dari uang di masa yang akan datang.
3. *Degree of risk* : pemberian kredit menimbulkan suatu tingkat risiko, di masa masa tenggang adalah masa abstrak.
4. Prestasi : yang diberikan adalah suatu prestasi yang dapat berupa barang, uang atau jasa.

Jangka waktu kredit di Indonesia dibedakan menjadi 3 yaitu:

1. kredit jangka pendek, yaitu kredit yang berjangka waktu selama-lamanya satu tahun.
2. kredit jangka menengah, yaitu kredit yang jangka waktunya satu hingga tiga tahun
3. kredit jangka panjang, yaitu kredit yang jangka waktunya melebihi tiga tahun.

³¹ Hasanuddin Rahman, 1995, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 107.

Kredit adalah kepercayaan dan hal itu timbul bila telah ada pendekatan antara pemberi dan penerima kredit. Bank memberikan kredit meneliti setiap calon penerima kredit yang dikenal melalui 5C, yaitu:

1. *Character* : penilaian ini mengenai kemauan untuk membayar (*willingness to pay*).
2. *Capacity* : penilaian ini mengenai kemampuan untuk membayar (*ability to pay*).
3. *Capital* : modal yang dimiliki oleh pengguna kredit.
4. *Collateral* : jaminan yang dapat dipertanggungjawabkan oleh pengguna kredit.
5. *Conditions* : keadaan ekonomi secara umum serta kondisi ekonomi pengguna kredit.

3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden No. 19 Tahun 2005: “Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas kredit yang diterbitkan oleh Kreditor Asal untuk membeli rumah siap huni.”

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan, pelaksanaan pembangunan rumah dengan fasilitas KPR biasanya dibangun oleh perusahaan pembangunan perumahan yaitu badan usaha yang berbentuk badan hukum yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan di atas areal tanah yang merupakan suatu lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan

fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan pemukiman.

Pemerintah memberikan kepercayaan besar salah satunya kepada Bank Tabungan Negara (BTN) untuk pemberian KPR. Melalui Surat Menteri Keuangan No B-49/ MK/I/1974 tertanggal 29 Januari 1974, pemerintah menunjuk BTN sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan bersubsidi untuk masyarakat menengah ke bawah. Realisasi KPR pertama terjadi di Semarang untuk sembilan unit rumah pada tahun 1976, menyusul realisasi KPR di Surabaya dan kota lain.

KPR yang diberikan Bank BTN dengan segala fasilitas saat ini, bank ini identik dengan rumah rakyat. Manajemen BTN hingga kini tetap berkomitmen mendukung Gerakan Nasional Pengembangan Sejuta Rumah (GNPSR). Keberadaan Bank BTN sangat membantu pengembang dan konsumen dari kalangan masyarakat berpenghasilan rendah sampai mereka yang tergolong berpenghasilan tinggi. Selain BTN, terdapat bank-bank lain yang juga memberikan jasa KPR. KPR termasuk dalam kredit dana jangka panjang. Agar bank tidak mengalami *mismatch funding* dalam memberikan fasilitas KPR maka penggunaan pendanaannya juga membutuhkan sistem pendanaan jangka panjang.

C. Gambaran Umum Tentang Sekuritisasi Aset

1. Sekuritisasi Aset

1.1 Pengertian Sekuritisasi

Sejalan dengan perkembangan usaha maka terdapat teknik mitigasi risiko kredit yang dikenal dengan sekuritisasi aset. Sekuritisasi aset yang merupakan

kegiatan mengalihkan aset keuangan dari kreditor asal kepada pihak lain dipandang sangat potensial untuk dilakukan oleh bank melalui sekuritisasi aset.

Menurut Pasal 1 angka 14 Peraturan Presiden No.19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan yang dimaksud dengan “Sekuritisasi adalah transformasi aset yang tidak likuid menjadi likuid dengan cara pembelian Aset Keuangan dari Kreditor Asal dan Penerbit Efek Beragun Aset.”

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 2 Peraturan Bank Indonesia No. 7/4/PBI/2005 tentang Prinsip Kehati-hatian dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset bagi Bank Umum, yang dimaksud dengan, “Sekuritisasi aset adalah penerbitan surat berharga oleh penerbit efek beragun aset yang didasarkan pada pengalihan aset keuangan dari kreditor asal yang diikuti dengan pembayaran yang berasal dari hasil penjualan efek beragun aset kepada pemodal.”

Menurut Peraturan BI tersebut, sekuritisasi adalah suatu kegiatan sekuritisasi penerbitan surat berharga, yang dimulai dengan kegiatan pengalihan suatu aset keuangan dari kreditor asal (*originator*), yaitu piutang-piutang yang dijamin dengan hak agunan oleh suatu lembaga yang disebut dengan nama penerbit (*issuer*), yang diakhiri dengan penjualan surat berharga yang dapat diperdagangkan, yang diterbitkan oleh *issuer* tersebut kepada pihak investor. Hasil penjualan surat berharga tersebut itulah yang dipergunakan untuk membeli piutang-piutang milik kreditor asal (*originator*), sebagai dasar terjadinya peralihan hak milik dari piutang-piutang tersebut dari *originator* kepada *issuer*.

Melalui sekuritisasi aset ini bank diharapkan dalam mengelola risiko kredit dengan perhitungan penyediaan modal minimum yang sekaligus dapat meningkatkan likuiditas bank untuk menunjang kegiatan perbankannya.

1.2 Proses Sekuritisasi Aset

Proses sekuritisasi aset:³²

1. Menurut Jack Clark Francis, proses sekuritas aset merupakan proses disintermediasi di mana kredit-kredit dari bank-bank komersil dan pemberi pinjaman lainnya diganti dengan sekuritas utang yang *marketable* yang dapat diterbitkan dengan biaya rendah. Dalam proses sekuritas ini terbentuk suatu *pool* terhadap aset-aset finansial sehingga sekuritas utang tersebut dapat dijual kepada pihak investor luar untuk membiayai *pool* tersebut.
2. Menurut Joseph J Norton, proses sekuritas aset merupakan suatu proses mencari dana (*raising funds*) melalui pengisian sekuritas (efek) yang di *back-up* oleh arus keuangan di masa depan yang berasal dari *pool* terhadap aset yang menghasilkan *revenue* ke dalam sekuritas (efek) yang dapat diperdagangkan.

Alasan pokok dilakukannya sekuritas aset oleh bank atau lembaga keuangan:³³

1. untuk mengubah aset yang kurang likuid menjadi likuid.
2. untuk mengubah aset yang tadinya kurang menarik menjadi mudah untuk diperdagangkan di pasar.
3. agar terjadi perluasan investor terhadap suatu aset.

³²Anonymous, *Sekuritisasi Aset*, <http://www.indoproperty.com>, diakses tanggal 20 September 2006.

³³ *Ibid.*

1.3 Manfaat Sekuritisasi Aset

Manfaat Sekuritisasi :³⁴

1. Transaksi sekuritisasi merupakan transaksi “*on-balance sheet*”. Ini berarti seluruh piutang, khususnya piutang jangka menengah atau jangka panjang, yang dijual kepada *issuer* dikeluarkan oleh neraca *originator*. Transaksi ini secara jelas dan tegas menunjukkan bahwa *originator* tidak lagi menanggung beban atau biaya dalam hal piutang-piutang yang dijual tersebut apabila tidak dapat ditagih pada saat jatuh tempo. Risiko komersial bagi *originator* menjadi berkurang.
2. Perusahaan pemilik piutang dapat meningkatkan likuiditasnya tanpa melahirkan beban atau kewajiban baru bagi perusahaan tersebut. Harta kekayaan yang ada pada perusahaan tersebut dikaryakan dengan cara dijual kepada lembaga yang akan menerbitkannya kepada masyarakat luas.
3. Instrumen yang dihasilkan dari proses sekuritisasi ini merupakan instrumen yang dapat dengan mudah diperjualbelikan. *Asset Backed Securities* (ABS) atau Efek Beragun Aset (EBA) ini merupakan instrumen pasar uang atau pasar modal, yang dapat dibeli dan dijual dengan mudah melalui mekanisme jual beli pasar uang dan pasar modal.

³⁴ Gunawan Widjaja, E. Paramitha Sapardan, 2006, *Asset Securitization (Pelaksanaan SMF di Indonesia)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal 14-15.

1.4 Pihak-Pihak Dalam Sekuritisasi Aset

Pihak-pihak yang terlibat dalam proses sekuritisasi aset adalah sebagai berikut.³⁵

1. *Originator* adalah pihak pemilik aset (pada umumnya piutang-piutang yang berjangka waktu menengah dan panjang, yaitu yang berjangka waktu lebih dari satu tahun) yang dijadikan jaminan untuk menerbitkan ABS atau EBA tersebut. Setiap perusahaan pada prinsipnya bisa menjadi *originator* seperti bank, asuransi, *leasing company*, semua perusahaan yang memiliki piutang lebih dari satu tahun.
2. *Servicer* adalah pihak yang memperoleh kuasa dari *issuer* untuk melakukan *collection* atas piutang yang menjadi jaminan penerbit ABS atau EBA tersebut.
3. *Issuer* adalah pihak yang melakukan penerbitan ABS atau EBA.
4. *Trustee* dibagi menjadi dua, yaitu:
 - a. *Owner trustee* yaitu pihak yang menjadi pemilik terdaftar dalam hukum (*legal owner*) dari piutang-piutang yang menjadi *underlying asset* dalam penerbitan ABS atau EBA.
 - b. *Indenture trustee*, yaitu pihak yang mewakili kepentingan pemegang ABS atau EBA yang diterbitkan dalam bentuk surat utang, atas jaminan berupa piutang yang dibeli oleh *Issuer*.
5. *Underwriter* atau juga disebut dengan penjamin emisi efek adalah perusahaan yang bergerak sebagai penjamin emisi bagi *issuer* dalam rangka penerbitan ABS atau EBA tersebut.

³⁵ Hyderabad, 2002, *Asset Securitization: A Financial Service to be Nurtured*, New Delhi, Deep & Deep Publication Pvt Ltd, hal 173.

6. *Custodian* adalah suatu lembaga penitipan (kolektif) yang menyimpan aset yang dijadikan jaminan berdasarkan pada pernyataan pemisahan piutang-piutang yang akan dijadikan sebagai dasar penerbitan ABS atau EBA.
7. *Credit Enhancement* adalah *a mechanism that provides support for a debt obligation and serves to increase the likelihood that the debt obligation will be repaid*. Hal ini merupakan pranata yang diperlukan untuk meningkatkan peringkat piutang dari ABS atau EBA yang diterbitkan.
8. *Credit Rating Agency* merupakan perusahaan yang melakukan penilaian terhadap kualitas piutang-piutang yang dijual dan dijadikan dasar bagi penerbitan ABS atau EBA.

Terdapat tiga macam sekuritisasi aset, yaitu : sekuritisasi aset dengan membentuk *trust*, sekuritisasi aset dengan mendirikan suatu perusahaan khusus yang dinamakan *Special Purpose Vehicle* (SPV), dan sekuritisasi aset melalui suatu institusi khusus yang dinamakan dengan *Conduit*.

Trust adalah suatu lembaga yang unik dan secara tradisi hanya dikenal diakui dalam tradisi *Common Law*. Dengan membentuk *trust*, bank (sebagai originator) melakukan pemisahan harta kekayaan, yaitu piutang yang akan disekuritisasi tersebut.³⁶

Special Purpose Vehicle (SPV) adalah suatu lembaga atau perusahaan yang khusus didirikan untuk mendukung jalannya proses sekuritisasi aset. Perusahaan ini merupakan lembaga yang akan membeli piutang dan selanjutnya

³⁶ Gunawan Widjaja, E. Paramitha Sapardan, *Op.Cit.*, hal 46.

menjadikan piutang tersebut sebagai jaminan penerbitan efek beragun aset (*Asset Backed Securities*) kepada investor.³⁷

Conduit merupakan perantara antara *originator* dengan investor. *Conduit* adalah suatu lembaga yang secara khusus didirikan atau dibentuk dengan tujuan untuk membeli piutang dari berbagai institusi dan selanjutnya menjualnya kembali kepada investor, baik melalui *public offering* ataupun *private placement*.³⁸

Sekuritisasi yang dilakukan oleh *conduit* merupakan sekuritisasi yang dilakukan oleh institusi keuangan khusus. Institusi keuangan ini ada yang dibentuk oleh pemerintah dan ada yang swasta. Proses sekuritisasi oleh *conduit* dilakukan dengan cara membeli piutang-piutang yang berjangka waktu panjang dari beberapa institusi untuk dijual kepada investor.

Salah satu bentuk atau wujud konkret sekuritisasi aset yang menjadi atau merupakan alternatif pembiayaan perumahan adalah tersedianya pasar pendanaan KPR sekunder berupa *Secondary Mortgage Facility* (SMF). Ini merupakan salah satu bentuk dari sekuritisasi aset khususnya di bidang perumahan yang dijamin dengan jaminan kebendaan yang dinamakan *mortgage* atau dikenal di Indonesia dengan hak tanggungan.

Mekanisme sekuritisasi aset ini dapat diilustrasikan dengan adanya *mismatch* pendanaan atau *gapping* dana perbankan, khususnya bagi bank pemberi pinjaman perumahan, akibat sumber dana jangka pendek yang digunakan untuk penanaman jangka panjang, maka bank-bank bersangkutan akan menjual sebagian tagihan pinjaman KPR kepada suatu lembaga yang dibentuk khusus yaitu *Special*

³⁷ *Ibid*, hal 47.

³⁸ *Ibid*, hal 71.

Purpose Vehicle (SPV) untuk mendapatkan dana segar. Proses demikian lazim disebut *Mortgage Backed Securities* (MBS). Lembaga tersebut selanjutnya akan menerbitkan surat utang jangka panjang yang didukung dengan aset yang dibeli dan menawarkan kepada investor.³⁹

Upaya untuk membuat pinjaman *mortgage* menjadi efek yang likuid dengan cara disekuritisasi. Sekuritisasi pinjaman *mortgage* memungkinkan kreditor memperoleh dana segar sehingga bisa menyalurkannya lagi pinjaman *mortgage*. Dengan demikian sekuritisasi membuka peluang penduduk untuk membeli rumah secara kredit dan pihak pengembang untuk membangun rumah. Sekuritisasi pinjaman *mortgage* juga memberi pemodal peluang investasi yang menjanjikan. Proses sekuritisasi bermula ketika kreditor mengumpulkan portofolio *mortgage* yang pernah disalurkan ke dalam satu paket dan kemudian menjualnya ke pihak lain.⁴⁰

2. Jaminan Dalam Sekuritisasi Aset untuk KPR

Perkembangan dalam Pembangunan Ekonomi dan Perdagangan akan diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit dan pemberian kredit ini memerlukan jaminan demi keamanan pemberian kredit tersebut.

Pengaturan umum mengenai hak jaminan di Indonesia diatur dalam ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa, “Segala kebendaan pihak yang berutang (debitor), baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

³⁹ Mahdi Mahmudy, 2005, *Pasar Uang Rupiah: Gambaran Umum*, Bank Indonesia., Jakarta, hal 23.

⁴⁰ Jaka E. Cahyana, 2004, *Langkah Taktis Metodis Berinvestasi di Obligasi*, PT. Elex Media Komputindo Kelompok Gramedia, Jakarta, hal 172.

Jaminan dalam sekuritisasi melalui *Secondary Mortgage Facility* (SMF) adalah jaminan dalam bentuk hak tanggungan. Hak tanggungan menurut rumusan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

“Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Ada beberapa unsur pokok dari hak tanggungan yang termuat dalam definisi tersebut, yaitu:⁴¹

1. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang Undang Pokok Agraria.
3. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
5. Hak tanggungan memberikan suatu kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Peralihan hak tanggungan diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa, “Jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena *cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.”

⁴¹ Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, hal 15.

Peralihan hak tanggungan antara lain:

1. *Cessie*

Cessie adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor pemegang hak tanggungan kepada pihak lain.⁴² *Cessie* merupakan kelanjutan dari peristiwa hukum perdata yang dibuat dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik atas piutang atas nama tersebut.

2. Subrogasi

Subrogasi merupakan penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitor. Ini berarti subrogasi terjadi karena adanya pembayaran.

3. Pewarisan

Pewarisan merupakan salah satu cara beralihnya hak milik yang diatur dalam Pasal 584 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yang menyatakan

“Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan kepemilikan, karena perlekatan, karena daluarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu.”

4. Sebab-sebab lain

Hal-hal lain selain yang dirinci pada ayat ini, misalnya dalam hal terjadi pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru.

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 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, khususnya yang

⁴² Gunawan Widjaja, E. Paramitha Sapardan, *Op.Cit.*, hal 107.

terkait dengan perjanjian pokok yang bertujuan untuk mengalihkan piutang-piutang atas nama.

Untuk memfasilitasi *Secondary Mortgage Facility* (SMF) 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. *Secondary Mortgage Facility* (SMF) ini terkait dengan jaminan kredit berupa tanah dan rumah.

D. Gambaran Umum Tentang *Secondary Mortgage Facility* (SMF)

1. *Secondary Mortgage Market*

Secondary Mortgage Facility (SMF), dalam memberikan fasilitasnya memang membutuhkan *Secondary Mortgage Market* yang akan menjadi intermedier dan fasilitator bank pemberi kredit dengan investor.

Secondary Mortgage Market adalah transaksi jual beli piutang yang dijamin dengan *mortgage* atau hak tanggungan. Transaksi jual beli ini nantinya akan disertai dengan penerbitan surat berharga yang dapat diperdagangkan untuk menghasilkan suatu dana yang nantinya akan digunakan dalam kegiatannya untuk membeli piutang-piutang yang dijamin *mortgage* tersebut. *Secondary Mortgage*

Market ini, dengan melakukan penerbitan surat berharga yang dapat diperdagangkan, akan menjadi atau merupakan wadah pula bagi para investor dalam melakukan kegiatan investasi portofolio.⁴³

Investor dalam *Secondary Mortgage Market* dapat dibagi ke dalam dua jenis, yaitu :⁴⁴

1. investor yang membeli dan menjual piutang yang dijamin dengan *mortgage*.
2. investor sebagai pihak yang meminjam (*borrower*) yang memiliki aset nyata atau properti untuk tujuan investasi. Jadi, properti yang dimilikinya tersebut dijadikan obyek *mortgage*.

Dilihat dari jenis dan cara investasi yang dilakukan dalam suatu pasar, investor dapat dibedakan kedalam dua kelompok berikut :⁴⁵

1. Institutional Investor
 - a. Perusahaan asuransi
 - b. Bank
 - c. Dana pensiun
 - d. *Mutual funds*
2. *Retail Investor*, yaitu investor kecil, orang-perorangan, yang kegiatannya ada yang dilaksanakan di bursa efek, maupun yang lingkup kegiatannya semata-mata melakukan pembelian efek melalui atau pra penawaran umum.

⁴³ Bruggeman, Fisher, *Real Estate Finance and Investments*, hal 588.

⁴⁴ Indra Surya, 2004, *Aspek Hukum Pasar Modal Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, hal 167.

⁴⁵ Gunawan Widjaja, E. Paramitha Sapardan, *Op.Cit.*, hal 87-88.

Kebutuhan akan eksistensi atau keberadaan *Secondary Mortgage Market* dapat terjadi karena beberapa hal, yaitu sebagai berikut:⁴⁶

1. Kebutuhan pasar itu sendiri, khususnya kebutuhan akan institusi yang akan bertindak sebagai *mortgage originators*, yang dapat memperjualbelikan *mortgage* dan mengisi dana dengan melalui pinjaman baru.
2. Kebutuhan pasar akan keberadaan mekanisme pasar dalam memfasilitasi arus dana.
3. Adanya perkembangan-perkembangan baru seperti institusi keuangan dengan tipe *depository-type* sehingga banyak deposan yang tidak lagi terbatas pada metode menyimpan uang atau *saving* gaya lama seperti memiliki *saving accounts* dan deposito.
4. Adanya komitmen dari pemerintah untuk memberikan dukungan yang sepenuhnya dalam bentuk menyediakan sistem keuangan di bidang perumahan, dan untuk memeberikan harapan atas kepemilikan rumah.

Dalam operasinya, *Secondary Mortgage Market* ini akan terbatas pada menghimpun dana untuk kegiatan pembiayaan sekunder perumahan melalui penerbitan surat berharga, serta kemudian memberikan fasilitas pembiayaan tersebut kepada bank pemberi KPR dengan jaminan tagihan atas KPR dan hak tanggungan atas rumah atau tanahnya.

Fungsi utama pasar ini adalah untuk menyediakan mekanisme perolehan dana untuk digunakan oleh *mortgage originator*. Mekanisme yang ada harus mampu membuat *Secondary Mortgage Market* menjaga arus dari *mortgage originator*, khususnya yang terkait dengan saat periode naik atau turunnya tingkat

⁴⁶ Bruggerman, Fisher, *Op.Cit.*, hal 584.

bunga. *Secondary Mortgage Market* dapat menyelesaikannya misalnya dengan menjual *mortgage* ke perusahaan swasta atau *private entities*, atau dapat saja *Secondary Mortgage Market* membuat *mortgage pools*, dan menerbitkan berbagai jenis sekuritas atau efek.

Untuk menarik dana dari investor, yang tidak memiliki preferensi investasi langsung ke dalam *mortgage loans*, *Secondary Mortgage Market* harus dapat memberikan kemudahan pada *mortgage originator* ini untuk, seperti perusahaan lainnya yang mengumpulkan dana masyarakat, melakukan suatu kegiatan bisnis yang dapat menarik investor atau mengubah pandangan investor agar para investor mau menginvestasikan uangnya pada *mortgage loans*. Sasaran utama *mortgage originator* saat ini adalah memperoleh dana dengan mengundang investor masuk ke dalam pasar uang bersangkutan (*Secondary Mortgage Market*).⁴⁷

2. Secondary Mortgage Facility (SMF)

Pembangunan dan perekonomian merupakan dua hal yang sangat terkait, karena keduanya mempengaruhi kesejahteraan masyarakat. Tiga kebutuhan dasar yang harus dimiliki seseorang, yaitu kebutuhan akan sandang, pangan dan papan. Terpenuhi tidaknya kebutuhan tersebut sangatlah perlu didukung oleh peran pemerintah yang saat ini dirasakan relatif sangat besar.

Kebutuhan akan papan yang merupakan tempat tinggal juga menjadi masalah yang cukup serius di Indonesia. Dengan demikian peran Pemerintah sangat dibutuhkan untuk membantu rakyat yang kurang mampu agar memiliki tempat tinggal yang layak. Salah satu caranya adalah dengan memberikan fasilitas

⁴⁷ Ibid.

KPR dari bank-bank pemberi KPR kepada masyarakat yang membutuhkan, khususnya untuk golongan menengah ke bawah, yang pada umumnya mereka tidak sanggup untuk membeli rumah secara tunai.

Secondary Mortgage Facility (SMF) merupakan salah satu kegiatan dalam perusahaan yang bergerak dalam pembiayaan dibidang perumahan. Lembaga yang bergerak dalam *Secondary Mortgage Facility* (SMF), yaitu perusahaan dengan status perseroan terbatas yang merupakan suatu badan hukum sendiri, yang memiliki hak dan kewajiban independen yang terpisah dari hak dan kewajiban para pendiri termasuk para pemegang sahamnya setelah perseroan terbatas ini memperoleh status badan hukum.⁴⁸ Definisi *Secondary Mortgage Facility* (SMF) menurut Pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden No.19 Tahun 2005 adalah penyelenggaraan kegiatan penyaluran dana jangka menengah dan/atau panjang kepada kreditor asal dengan melakukan sekuritisasi.

Kegiatan dasar usaha *Secondary Mortgage Facility* (SMF) adalah membeli tagihan KPR dari bank penerbit KPR dengan jaminan tagihan KPR dan sertifikat tanah yang telah dibebani hak tanggungan. Kemudian penerbit menerbitkan Efek Beragun Aset baik dalam bentuk surat utang maupun surat partisipasi yang ditawarkan melalui penawaran umum untuk dijual kepada investor yang memiliki dana jangka panjang.⁴⁹

⁴⁸ Gunawan Widjaja, E. Paramitha Sapardan, *Op. Cit.*, hlm 97.

⁴⁹ Ita Kurniasih, Juni 2006, *Analisa Yuridis: Fasilitas Pembiayaan Sekunder Sebagai Alternatif Pembiayaan Kredit Perumahan*, Newsletter Kajian Hukum Ekonomi dan Bisnis, hal 2.

Untuk membangkitkan kembali kepercayaan para investor dan untuk menstabilkan pasar sekuritas dan pasar uang, maka langkah-langkah yang diperlukan antara lain:

1. Mencegah berlanjutnya eksploitasi dana masyarakat melalui penjualan sekuritas (efek) perusahaan-perusahaan yang “tidak sehat” (*unsound company*), penjualan dengan jalan melakukan penipuan tentang fakta material dan penjualan sekuritas yang tidak berharga melalui *misrepresentation* (pemberian informasi yang tidak benar) tentang keadaan perusahaan.
2. Menyediakan informasi yang lengkap dan benar bagi para investor untuk melindungi perusahaan-perusahaan yang jujur, yang mencari dana dengan menjual efek yang didukung dengan penyajian data yang lengkap dan benar sehingga tidak ada manipulasi data atau informasi yang menyesatkan.
3. Mengembalikan rasa percaya diri bagi para calon investor dan meningkatkan kemampuan mereka untuk memilih sekuritas perusahaan yang sehat dan untuk memberi jalan bagi perusahaan untuk meningkatkan produktivitasnya di bidang industri yang dijalankannya, terutama perusahaan yang sedang berkembang yang perlu menghimpun dana untuk meningkatkan modalnya.
4. Membantu meningkatkan kesempatan kerja dan memperbaiki daya beli dan daya konsumen dari masyarakat.

Mekanisme pembiayaan sekunder perumahan menurut Pasal 4 Peraturan Presiden No. 19 Tahun 2005 Tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan adalah :

- (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.

Pelaksanaan *Secondary mortgage Facility* (SMF) membutuhkan Kreditor Asal yang merupakan bank penyedia KPR dan perusahaan penerbit Efek Beragun Aset untuk menerbitkan Efek Beragun Aset (EBA). Efek Beragun Aset (EBA) menurut Pasal 1 angka 5 Peraturan Presiden No.19 Tahun 2005 Tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan adalah surat berharga yang dapat berupa surat utang atau surat partisipasi yang diterbitkan oleh penerbit yang pembayarannya terutama bersumber dari kumpulan piutang.

Menurut Pasal 1 angka 13 Peraturan Presiden No. 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan “Penerbit adalah perusahaan yang melaksanakan kegiatan pembiayaan sekunder perumahan atau *Special Purpose Vehicle* (SPV).”

Special Purpose Vehicle (SPV) ini menurut Pasal 1 angka 15 Peraturan Presiden No. 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan 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.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Penelitian ini akan dilakukan dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif. Metode ini digunakan untuk mengkaji obyek permasalahan dari sisi kenormatifannya, dimana metode ini mengkaji hubungan hukum Kreditor Asal dengan Penerbit Efek Beragun Aset (EBA) dalam rangka *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dan aspek hukum yang mempengaruhi kegiatan usaha *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dalam pasar modal.

Dengan penggunaan metode ini, permasalahan diatas akan dikaji melalui sejumlah peraturan perundang-undangan dan teori-teori yang berkaitan dengan permasalahan tersebut.

B. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang didapatkan dan diolah dalam penelitian yuridis normatif terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum di dalam penelitian ini dapat dibedakan menjadi :

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat seperti perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan mengenai hubungan hukum Kreditor Asal dengan Penerbit Efek Beragun Aset (EBA) dalam rangka *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dan aspek hukum yang mempengaruhi kegiatan usaha *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dalam pasar modal.

Dalam penelitian ini, bahan hukum primer terdiri dari :

1. Kitab Undang Undang Hukum Perdata
 2. Undang Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal
 3. Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan
 4. Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
 5. Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2005 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) di Bidang Pembiayaan Sekunder Perumahan
 7. Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/4/PBI/2005 tentang Prinsip Kehati-hatian dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset Bagi Bank Umum
 8. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1132/KMK.014/1998 tentang Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer. Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder terdiri dari literatur yang berkaitan dengan permasalahan hubungan hukum Kreditor Asal dengan Penerbit Efek Beragun Aset (EBA) dalam rangka *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dan aspek hukum yang mempengaruhi kegiatan usaha *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dalam pasar modal. Literatur dalam hal ini dapat berasal dari artikel, internet, buku-buku, makalah maupun dari laporan penelitian lainnya.

c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan tentang bahan hukum primer dan sekunder. Dalam penelitian ini, bahan hukum tersier terdiri dari :

1. Kamus Bahasa
2. Kamus Ekonomi
3. Kamus Hukum

C. Teknik Memperoleh Bahan Hukum

Bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, tersier diperoleh dari berbagai sumber, yaitu penelusuran pustaka di Pusat Dokumentasi Ilmu Hukum (PDIH), Perpustakaan Pusat Universitas Brawijaya, Perpustakaan Kota Malang, serta artikel-artikel baik dari media cetak maupun media elektronik.

Bahan hukum yang terkumpul diperoleh dengan beberapa teknik pengumpulan, yaitu mengkaji peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan hubungan hukum Kreditor Asal dengan Penerbit Efek Beragun Aset (EBA) dalam rangka *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dan aspek hukum yang mempengaruhi kegiatan usaha *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dalam pasar modal.

Kemudian dilakukan studi pustaka, dimana dilakukan penelusuran terhadap berbagai literatur maupun dokumen mengenai permasalahan yang ada dalam penelitian ini, yaitu hubungan hukum Kreditor Asal dengan Penerbit Efek Beragun Aset (EBA) dalam rangka *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dan aspek hukum yang mempengaruhi kegiatan usaha *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dalam pasar modal.

D. Teknik Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang terkumpul selanjutnya diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode *Content Analysis* (analisis isi), untuk mengkaji peraturan dan klasifikasi peraturan, juga didalamnya termasuk penggambaran analisa dan interpretasi dari bahan hukum yang berkaitan dengan permasalahan hubungan hukum Kreditor Asal dengan Penerbit Efek Beragun Aset (EBA) dalam rangka *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dan aspek hukum yang mempengaruhi kegiatan usaha *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dalam pasar modal. Teknik yang digunakan dari penulisan ini berupa *Content Analysis* Deduktif, yang memberikan gambaran dari sifatnya yang umum untuk lebih dikhususkan sehingga mengkerucut kepada suatu kesimpulan dari materi skripsi ini.

E. Definisi Konseptual

1. Hubungan hukum adalah hubungan yang diatur oleh hukum dan mempunyai akibat hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian. Hubungan hukum disini adalah hubungan hukum Kreditor Asal dengan Penerbit Efek Beragun Aset (EBA) dalam rangka *Secondary Mortgage Facility* (SMF).
2. Kreditor Asal adalah setiap Bank atau lembaga keuangan yang mempunyai Aset Keuangan.
3. Penerbit adalah perusahaan yang melaksanakan kegiatan pembiayaan sekunder perumahan atau *Special Purpose Vehicle* (SPV).
4. 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.

5. *Secondary Mortgage Facility* (SMF) atau dikenal dengan Pembiayaan Sekunder Perumahan adalah penyelenggaraan kegiatan penyaluran dana jangka menengah dan/atau panjang kepada Kreditor Asal dengan melakukan sekuritisasi.



BAB IV

PEMBAHASAN

A. HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM RANGKA *SECONDARY MORTGAGE FACILITY* (SMF)

1. *Secondary Mortgage Facility* (SMF) Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 Tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan

1.1 Pengertian *Secondary Mortgage Facility* (SMF)

Pengertian Pembiayaan Sekunder Perumahan atau yang biasa dikenal dengan sebutan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) sebelum Peraturan Presiden No. 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan sudah termuat dalam Keputusan Menteri Keuangan No. 1132/KMK.014/1998 tentang Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan. Pasal 1 angka 2 Keputusan Menteri Keuangan No.1132/KMK.014/1998 menyatakan bahwa “Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan adalah lembaga keuangan yang melakukan kegiatan usaha di bidang pembiayaan sekunder perumahan.” Pasal 1 angka 3 Keputusan Menteri Keuangan No.1132/KMK.014/1998 menyatakan, “Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan adalah pinjaman jangka menengah atau panjang kepada bank yang memberikan KPR dengan jaminan berupa tagihan atas KPR dan Hak Tanggungan atas rumah dan atau tanah yang bersangkutan.”

Keputusan Menteri Keuangan No.1132/KMK.014/1998 tersebut kemudian disempurnakan dengan kehadiran Peraturan Presiden No. 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan. Pengertian Pembiayaan Sekunder Perumahan



terdapat dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden No.19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan yang menyatakan bahwa, “Pembiayaan Sekunder Perumahan adalah penyelenggaraan kegiatan panyaluran dana jangka menengah dan/atau panjang kepada Kreditor Asal dengan melakukan Sekuritisasi.” Kreditor Asal yang dimaksud dalam pembiayaan sekunder perumahan disini adalah setiap Bank atau lembaga keuangan yang mempunyai aset keuangan, sedangkan Sekuritisasi adalah transformasi aset yang tidak likuid menjadi likuid dengan cara pembelian aset keuangan dari Kreditor Asal kepada Penerbit Efek Beragun Aset.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Peraturan Presiden No.19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan, pembiayaan sekunder perumahan bertujuan memberikan fasilitas pembiayaan dalam rangka meningkatkan kapasitas dan kesinambungan pembiayaan perumahan yang terjangkau oleh masyarakat. Pembiayaan Sekunder Perumahan tidak dilakukan oleh lembaga pembiayaan walaupun namanya ada kata pembiayaan. Kata pembiayaan dalam Pembiayaan Sekunder Perumahan dimaksudkan bukan sebagai jenis lembaga, melainkan untuk menerangkan kegiatan usaha yang dilakukannya. Pembiayaan sekunder perumahan ini dilakukan oleh suatu lembaga keuangan yang didirikan khusus untuk kegiatan pembiayaan sekunder perumahan.

1.2 Sejarah *Secondary Mortgage Facility* (SMF)

Lahirnya *Secondary Mortgage Facility* (SMF) di Indonesia bisa dikatakan barang baru, bisa juga dikatakan tidak. Dikatakan barang baru karena keberadaan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) masih “bayi” di Indonesia. Mengapa Demikian? Masyarakat Indonesia belum seluruhnya mengenal adanya *Secondary*

Mortgage Facility (SMF). Karena *Secondary Mortgage Facility* (SMF) ini lebih dikenal dalam sistem *common law* atau Anglo Saxon, sedangkan hukum Indonesia didasarkan pada sistem *civil law* atau Eropa Kontinental. Hal tersebut mengakibatkan pemerintah harus bisa mensinkronisasikan peraturan-peraturan yang akan menjadi dasar hukum berlakunya *Secondary Mortgage Facility* (SMF).

Secondary Mortgage Facility (SMF) ini sudah dipraktekkan di Negara lain. Hal ini pun di Indonesia juga bukan merupakan isu baru lagi, sehingga *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dapat dikatakan sudah lama menjadi bahan pembicaraan. Wacana pembentukan lembaga yang diyakini mampu memberikan pembiayaan perumahan jangka panjang ini sudah melampaui lima pemerintahan.

BTN bersama pemerintah era Presiden Soeharto sebenarnya pernah merencanakan untuk menyiapkan pembentukan lembaga yang menangani *Secondary Mortgage Facility* (SMF), kemudian krisis moneter melanda Negara kita, sehingga rencana itu pun tidak terealisasikan.

Awal 1998, wacana pembentukan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) kembali menguat. Menteri Keuangan, Mar'ie Muhammad, pada masa kepemimpinan Presiden Habibie pun mengeluarkan surat keputusan yaitu, Keputusan Menteri Keuangan No. 1132/KMK.014/1998 tentang Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan pada tanggal 27 Februari 1998. Namun Surat Keputusan itu seolah sekedar surat yang tak mampu berbuat banyak. Apalagi saat itu Indonesia sedang mangalami krisis moneter yang hebat yang berdampak pada kehidupan perekonomian Indonesia. Selain itu Negara kita juga sedang mengalami transisi politik untuk memperebutan kursi pemerintahan. Energi Pemerintah seolah tersedot pada peletakan sistem demokrasi dan pemilu

baru yang menghadirkan 48 partai politik. Penyiapan pemilu 1999 dan perebutan kekuasaan menjadi konsentrasi utama orang-orang yang ingin duduk dibangku pemerintahan. Tentu saja hal ini berimbas juga pada sektor bisnis, termasuk wacana *Secondary Mortgage Facility* (SMF).

Pada tahun 1999 ini, sebenarnya pemerintah dalam hal ini Departemen Keuangan (Depkeu), sudah merekrut beberapa konsultan untuk *Secondary Mortgage Facility* (SMF). Namun kondisi politik-ekonomi di Indonesia yang tak menentu membuat konsultan tak mampu berbuat banyak.

Pemerintahan Presiden Abdurrahman Wahid yang diharapkan memberikan suasana kondusif iklim bisnis malah berbuah kelabilan disana-sini. Bongkar pasang kabinet tentu memperpanjang kondisi *wait and see*. Pendirian *Secondary Mortgage Facility* (SMF) yang notabene membutuhkan peran sentral Pemerintah pun menjadi terbengkalai sehingga tidak dapat terwujud.

Pemerintahan era Presiden Megawati meneruskan rencana pembentukan *Secondary Mortgage Facility* (SMF). Dengan Menteri Keuangan Boediono, dibentuklah tim pengarah dan kelompok kerja untuk mempersiapkan pendirian lembaga yang bergerak dalam kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF). Tim Pengarah diketuai Dirjen Lembaga Keuangan Depkeu. Selanjutnya, Ketua Tim Pengarah membentuk Kelompok Kerja, yakni Pokja Standarisasi Instrumen dan Penyiapan, Pokja Penyiapan Infrastruktur Kelembagaan, Pokja Penyiapan Undang Undang Sekuritisasi, serta Pokja Mobilisasi Dana Jangka Panjang Sektor Perumahan dan Permukiman. Kerja Tim Pokja ini pun juga masih terseok-seok karena masih banyak kepentingan hukum yang harus diperbaiki dalam pelaksanaan *Secondary Mortgage Facility* (SMF).

Sejak awal pemerintahan Presiden Susilo Bambang Yudhoyono pun, *Secondary Mortgage Facility* (SMF) kembali menjadi program utama lintas sektoral, terutama Menteri Keuangan, Menteri Perumahan serta Menteri Hukum dan HAM. Untuk memudahkan kerja lintas sektoral itu, maka tanggal 7 Februari 2005, Presiden mengeluarkan Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan yang merupakan pembiayaan jangka panjang untuk perumahan.

Selain itu untuk mendukung kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF), pada hari yang bersamaan Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2005 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) di Bidang Pembiayaan Sekunder Perumahan.

1.3 Perkembangan *Secondary Mortgage Facility* (SMF)

Sesuai dengan penjelasan diatas, maka dalam rangka mendukung kegiatan pembangunan di bidang perumahan, pengerahan dan pengelolaan sumber pembiayaan memegang peranan penting agar terwujudnya suatu lembaga keuangan yang bergerak dalam bidang pembiayaan sekunder perumahan.

Kehadiran lembaga yang bergerak dalam kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dirasa sangat membantu untuk mobilisasi pembangunan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan tercapainya program gerakan sejuta rumah. Tujuan pembentukan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) adalah untuk memenuhi tuntutan kebutuhan dana jangka panjang yang relatif murah, khususnya untuk pembiayaan sektor perumahan rakyat yang dari tahun ke tahun terus meningkat.

Karena pentingnya keberadaan *Secondary Mortgage Facility* (SMF), maka sejak 10 tahun yang lalu hal tersebut telah menjadi perbincangan para pebisnis. Pemerintah sangat mendukung keberadaannya sehingga pada tahun 1998 Pemerintah mengeluarkan Keputusan Menteri Keuangan No.1132/KMK.014/1998. Setelah peraturan tersebut tidak berjalan dengan baik karena diakibatkan oleh krisis ekonomi di Indonesia maka peraturan tersebut hanya sekedar peraturan yang pelaksanaannya tidak terealisasi. Hingga tahun 2005, Pemerintah mulai bangkit kembali meningkatkan pembangunan perumahan.

Pada tahun 2005 ini lah Pemerintah mengeluarkan Peraturan baru yaitu Peraturan Presiden No.19 Tahun 2005 dan Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 2005 untuk mendukung berdirinya lembaga yang bergerak dalam kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF). Menurut Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 2005, Pemerintah menyertakan modal sebesar Rp. 1 triliun untuk pendirian lembaga yang bergerak dalam kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) yang berbentuk Persero. Inilah yang kemudian menjadi cikal bakal berdirinya PT Sarana Multigriya Finansial yang merupakan lembaga keuangan yang bergerak dalam bidang pembiayaan sekunder perumahan. PT ini mulai diperkenalkan kepada publik pada tanggal 15 September 2005. PT Jamsostek mengucurkan dana sebesar Rp. 1,5 triliun. Selain itu Asian Development Bank juga mengucurkan bantuan sebesar US\$ 600 ribu, namun bantuan tersebut bukan dalam bentuk uang tunai, melainkan berupa bantuan pendampingan teknis, pelatihan, tenaga ahli, dan bantuan menyusun sistem prosedur bagi pengembangan PT Sarana Multigriya

Finansial di masa datang.⁵⁰ Persero ini diharapkan akan mengatasi masalah *mismatch funding* yang dialami dunia perbankan dan pembiayaan perumahan yang terjangkau oleh masyarakat akan benar-benar dapat tercapai dan berkesinambungan.

PT ini pertama kali dibentuk di Indonesia. Untuk itu tidak mudah bagi PT Sarana Multigriya Finansial menjalankan kegiatannya. Mereka harus mencari sendiri pedoman kerja, melihat dan mencontoh perusahaan luar negeri yang sejenis dengan kegiatannya. Diperkirakan butuh waktu maksimal 3 tahun untuk menyiapkan proses sekuritisasi sejak PT tersebut berdiri.

PT Sarana Multigriya Finansial menargetkan transaksi produk *Residential Mortgage Backed Securities* (RMBS) yang merupakan turunan dari EBA senilai Rp. 500 miliar atas aset KPR BTN sudah bisa diperdagangkan Desember 2007. Proses persiapan untuk penerbitan produk tersebut telah dimulai sejak Januari 2007, yang ditandai dengan pertemuan pendahuluan (*kickoff meeting*) antara pihak BTN sebagai kreditor asal, PT Sarana Multigriya Finansial sebagai *coordinator global* (penerbit), dan PT Kiran Resources Indonesia sebagai *sole arranger*.⁵¹

1.4 Prospek *Secondary Mortgage Facility* (SMF)

Secondary Mortgage Facility (SMF) sangat mempunyai prospek yang cerah. Manfaat dengan adanya kegiatan ini, diharapkan dapat mengatasi masalah *mismatch funding* yang dialami oleh bank-bank dengan menggunakan dana jangka pendek, seperti tabungan, deposito dan giro untuk membiayai kegiatan jangka panjang tersebut. Dalam hal ini terdapat kesenjangan antara pendapatan dan

⁵⁰ Anonymous, *ADB Bantu Sarana Multigriya Finansial*, 23 September 2005, <http://www.pikiranrakyat.com>, diakses 20 Januari 2007.

⁵¹ Anonymous, *Produk Sekuritisasi BTN Terbit Akhir 2007*, 16 Januari 2007, <http://www.btonline.com>, diakses 20 Februari 2007.

pengeluaran, sehingga banyak pihak bank yang kurang tertarik untuk membiayai kegiatan perumahan yang dirasa memerlukan waktu yang cukup panjang untuk mengembalikan modal mereka, padahal mereka masih harus mendanai pembangunan rumah lainnya. Dengan adanya *Secondary Mortgage Facility* (SMF) maka bank dapat memperoleh dana jangka panjang dengan tingkat suku bunga yang relatif stabil dan lebih rendah sehingga dapat menyalurkan KPR dengan bunga yang lebih stabil dan relatif lebih rendah.

Manfaat lainnya adalah menarik investor untuk membiayai kegiatan pembiayaan sekunder perumahan yang memiliki kepastian keamanan karena adanya jaminan berupa KPR yang telah memenuhi standarisasi dokumen KPR sehingga investor yakin akan berjalannya proses tersebut.

Kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) ini juga merubah aset keuangan yang kurang likuid menjadi likuid melalui sekuritisasi sehingga asetnya mudah diperjual belikan, dan akan menjadi alternatif penempatan dana bagi bank. Keuntungan lainnya, PT Sarana Multigriya Finansial yang notabene berbentuk perseroan terbatas, harus membayar pajak yang merupakan pemasukan bagi Pemerintah. Dengan adanya kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) maka membuka peluang bisnis yang cukup luas bagi perkembangan perekonomian di Indonesia. Tidak hanya bisnis perumahan yang terbuka lebar, tetapi juga membuka peluang bisnis sertaannya seperti perabot rumah tangga dan bahan bangunan yang diperlukan akan terbuka lebar.

2. Pihak-Pihak Dalam *Secondary Mortgage Facility* (SMF)

Menurut Pasal 12 Peraturan Presiden No. 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan, pihak-pihak dalam sekuritisasi terdiri dari Kreditor Asal, Penerbit, Pemodal, Penata Sekuritisasi, Wali Amanat, Administrator Transaksi, Kustodian, Pendukung Kredit, dan Pemberi Jasa.

Penjelasan pihak-pihak diatas adalah sebagai berikut⁵²:

- 1) Kreditor Asal (*originator*) adalah setiap Bank atau lembaga yang mempunyai aset keuangan.
- 2) Penerbit (*Issuer*) adalah perusahaan yang melaksanakan kegiatan pembiayaan sekunder perumahan atau *Special Purpose Vehicle* (SPV) dalam hal efek beragun aset yang diterbitkan adalah efek bersifat utang.
- 3) Pemodal (*investor*) adalah orang atau badan yang memegang Efek Beragun Aset.
- 4) Penata Sekuritisasi adalah pihak yang ditunjuk oleh lembaga keuangan untuk mengatur dan menyiapkan proses sekuritisasi.
- 5) Wali Amanat adalah pihak yang mewakili kepentingan pemodal atau pemegang efek dalam hal efek beragun aset yang dikeluarkan adalah efek yang bersifat utang (sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 30 Undang Undang Pasar Modal).
- 6) Administrator Transaksi, yaitu pihak yang mewakili dan melindungi kepentingan pemegang Efek Beragun Aset.
- 7) Kustodian adalah pihak yang memberikan jasa penitipan (kolektif) Efek dan harta lain yang berkaitan dengan Efek serta jasa lain, termasuk

⁵² Gunawan Widjaja, E. Paramitha Sapardan, *Loc. Cit.*

menerima bunga, dividen, dan hak-hak lain, menyelesaikan transaksi efek, dan mewakili pemegang rekening yang menjadi nasabahnya (sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 angka 8 Undang Undang Pasar Modal).

- 8) Pendukung Kredit (*credit enhancer*), adalah kreditor asal atau pihak lain yaitu perusahaan asuransi, bank, dan perusahaan Efek yang bertujuan untuk memberikan peningkatan terhadap kualitas aset keuangan. Peningkatan kualitas aset tersebut harus tercermin pada hasil pemeringkatan kredit.
- 9) Pemberi jasa (*servicer*), adalah pihak yang ditunjuk oleh wali amanat atau administrator transaksi untuk mengurus aset keuangan.

Pemberi jasa seperti yang disebutkan dalam poin 9 di atas, bertugas:

- a. mengatur, memproses, memantau, dan menagih aset keuangan;
- b. meneruskan hasil tagihan sebagaimana dimaksud dalam poin 1 kepada wali amanat atau administrator transaksi atau kustodian;
- c. melaksanakan eksekusi agunan yang melekat pada aset keuangan; dan
- d. melaksanakan hal-hal lain sebagaimana dimuat dalam dokumen transaksi.

3. Mekanisme *Secondary Mortgage Facility* (SMF)

Mekanisme pembiayaan sekunder perumahan termuat dalam Pasal 4

Peraturan Presiden No.19 Tahun 2005 yaitu:

- (1) Pembiayaan Sekunder Perumahan dilakukan dengan cara pembelian 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.

Proses pembiayaan sekunder perumahan ini merupakan pembelian aset keuangan yang melibatkan bank penerbit KPR dan penerbit EBA. Kemudian EBA tersebut diterbitkan baik dalam bentuk surat utang maupun surat partisipasi yang berbentuk atas unjuk maupun atas bawa yang kemudian diperingkat oleh lembaga pemeringkat untuk meningkatkan aset keuangan.

Pasal 5 Peraturan Presiden No. 19 Tahun 2005 menyatakan bahwa “Pembelian kumpulan Aset Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) setinggi-tingginya 80% (delapan puluh persen) dari total Aset Keuangan.”

Pembatasan pembelian aset keuangan ini dimaksudkan untuk memenuhi prinsip kehati-hatian bank dalam pengelolaan keuangannya.

Pasal 6 Peraturan Presiden No. 19 Tahun 2005

- (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.

Kepemilikan kumpulan piutang untuk EBA yang diterbitkan dengan surat utang akan berpindah kepada *Special Purpose Vehicle* (SPV). Dalam operasionalnya, *Special Purpose Vehicle* (SPV) dibatasi pada satu transaksi dalam hal ini khusus untuk pembiayaan sekunder perumahan dan dilarang melakukan kegiatan atau transaksi lainnya.

Kepemilikan kumpulan piutang untuk EBA yang diterbitkan dengan surat partisipasi akan berpindah kepada lembaga keuangan yang bergerak dalam bidang pembiayaan sekunder perumahan yaitu PT Sarana Multigriya Finansial.

Agunan dalam kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dinyatakan dalam Pasal 7 Peraturan Presiden No. 19 Tahun 2005 sebagai berikut:

- (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.

Kumpulan piutang yang berupa surat utang merupakan obligasi jumbo yang terbagi untuk para investor dengan jaminan agunan KPR. Pada surat partisipasi masing-masing pemilik dalam melaksanakan haknya terikat dalam dokumen transaksi yang mengatur pelaksanaan hak secara bersama dan melaksanakan hak tagih secara bersama.

Syarat-syarat aset keuangan yang akan dijual kreditor asal harus memenuhi kriteria yang telah ditentukan oleh PT Sarana Multigriya Finansial dalam perjanjian jual beli aset keuangan. Hal ini termuat dalam Pasal 8 Peraturan Presiden No.19 Tahun 2005, "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". Selain itu aset keuangan yang akan dialihkan selanjutnya wajib memenuhi kriteria yang ditetapkan dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Bank Indonesia No.7/4/PBI/2005:

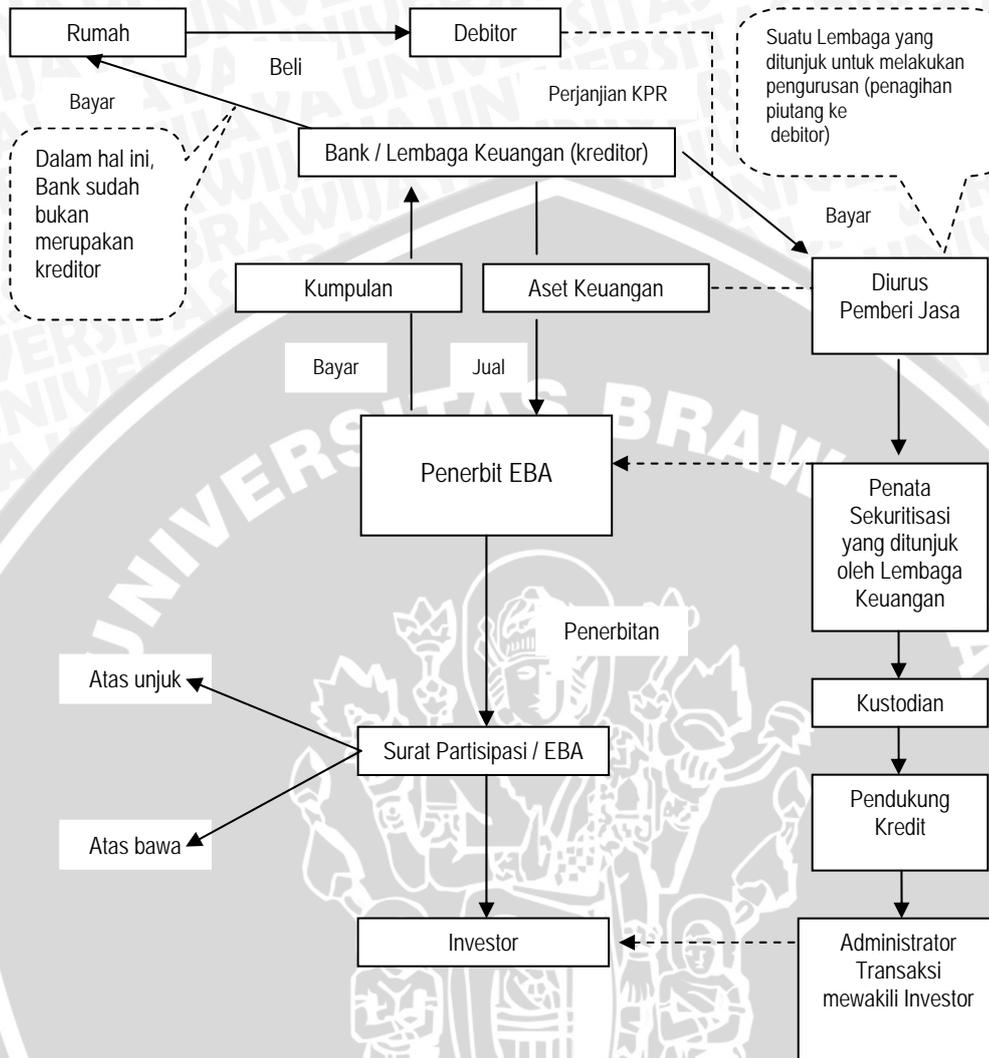
- a. memiliki arus kas (*cash flows*);
- b. dimiliki dan dalam pengendalian kreditor asal;
- c. dapat dipindahtangankan dengan bebas kepada penerbit.

Hingga saat ini diketahui, baru BTN yang memenuhi standar penjualan KPR yang baik sehingga PT Sarana Multigriya Finansial menggandeng BTN sebagai mitra pembiayaan perumahan melalui sekuritisasi tagihan KPR.

Kreditor Asal yang telah mendapatkan dana melalui proses sekuritisasi tersebut hanya boleh menggunakannya untuk pembiayaan perumahan yang termuat dalam klausul perjanjian pembelian aset keuangan sehingga tidak terjadi penyimpangan dana dan tujuan untuk memberikan fasilitas perumahan yang diidam-idamkan beberapa tahun ini dapat terpenuhi.



3.1 Proses sekuritisasi aset untuk penerbitan Surat Partisipasi



Gambar 4.1 Proses sekuritisasi aset untuk penerbitan Surat Partisipasi⁵³

Pihak-pihak dalam sekuritisasi *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dalam bentuk surat partisipasi:

1. Debitor Asal yang merupakan pihak pembeli KPR.
2. Kreditor Asal yang merupakan bank penyedia KPR, baik bank sebagai *originator* piutang-piutang yang dijual dan dialihkan melalui *Secondary Mortgage Facility* (SMF), maupun bank sebagai *servicer*, yang

⁵³ Ita Kurniasih, *Op.Cit.*, hal 3.

memperoleh kuasa untuk melakukan penagihan kewajiban debitor asal dan menyerahkan kepada *issuer* atau pihak yang ditunjuk *issuer*.

3. Penerbit EBA dalam penerbitan surat partisipasi adalah Lembaga Keuangan yaitu Persero dalam hal pembiayaan sekunder perumahan yang dilaksanakan oleh PT Sarana Multigriya Finansial sebagai *issuer* atau emiten dari efek bersifat ekuitas dalam bentuk saham atau unit penyertaan.
4. Pemberi Jasa adalah pihak yang ditunjuk oleh penerbit atau administrator transaksi untuk mengurus aset keuangan yang dijual dalam rangka sekuritisasi.
5. Penata Sekuritisasi adalah pihak yang ditunjuk PT Sarana Multigriya Finansial untuk mengatur dan menyiapkan proses sekuritisasi, seperti *underwriter* (penjamin), yaitu penjamin emisi efek yang membentuk penawaran efek kepada investor.
6. Kustodian yang melakukan penyimpanan kolektif piutang-piutang yang dibeli melalui kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dan dijadikan sebagai dasar penerbitan efek bersifat ekuitas tersebut, yang masing-masing lembar saham atau unit penyertaan atau surat partisipasi merefleksikan bagian penyertaan yang sama atas seluruh piutang yang diserahkan dalam penitipan kolektif.
7. Pendukung Kredit yaitu pihak ketiga yang diminta oleh PT Sarana Multigriya Finansial untuk meningkatkan kualitas piutang yang diterima sebagai dasar penerbitan efek bersifat penyertaan modal tersebut.

8. Administrator Transaksi. Dalam penerbitan surat partisipasi yang digunakan adalah administrator transaksi yaitu pihak yang mewakili dan melindungi kepentingan investor.
9. Investor atau pemodal, yaitu setiap pembeli dan pemegang efek bersifat ekuitas, seperti perusahaan dana pensiun, perusahaan asuransi.

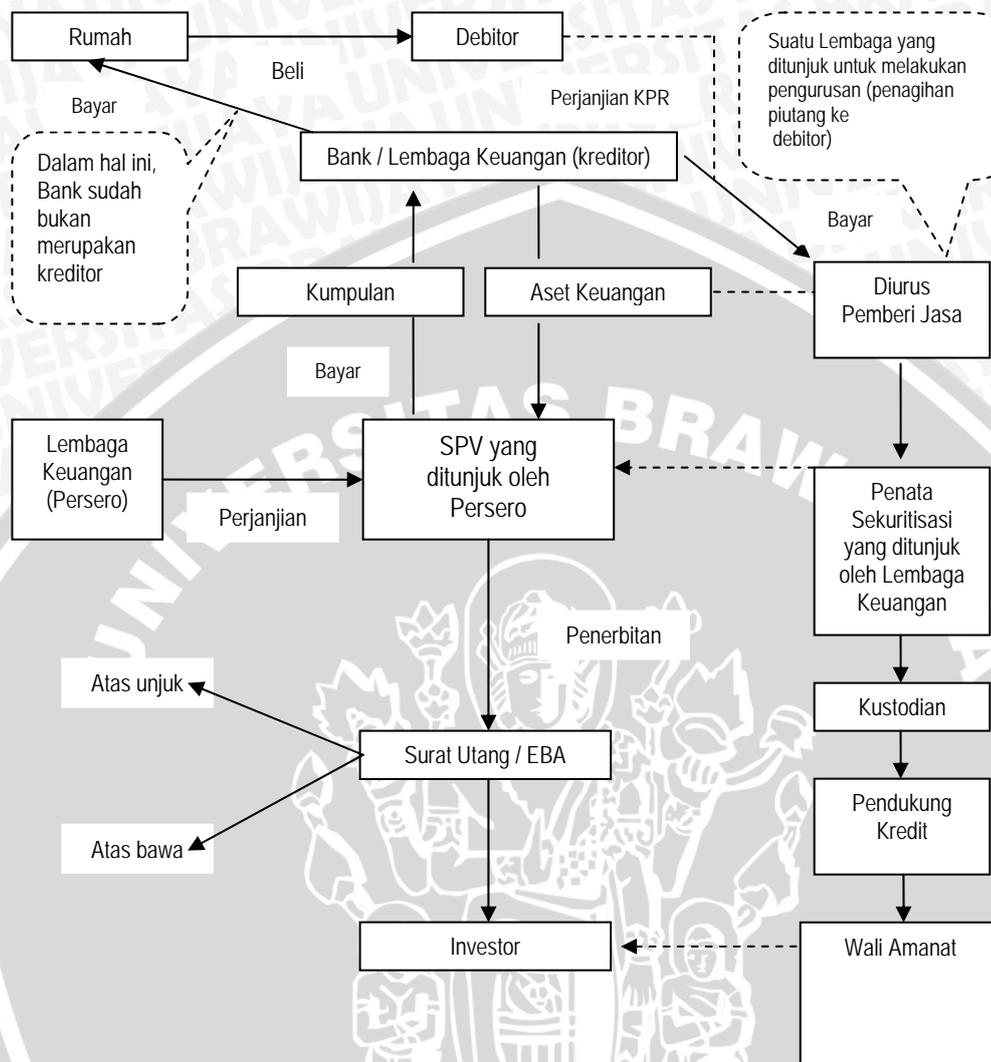
Proses penerbitan efek Surat Partisipasi:

1. KPR disediakan oleh bank sebagai kreditor asal.
2. KPR dibeli oleh masyarakat sebagai debitor asal. KPR tersebut yang nantinya akan menjadi aset keuangan yang di sekuritisasi.
3. Kreditor Asal melakukan sekuritisasi kepada Penerbit EBA dalam hal ini PT Sarana Multigriya Finansial.
4. PT Sarana Multigriya Finansial menerbitkan Efek Beragun Aset (EBA) yang berbentuk surat partisipasi. Surat partisipasi tersebut dapat berupa surat atas unjuk maupun surat atas bawa.
5. PT Sarana Multigriya Finansial atau Administrator Transaksi menunjuk pemberi jasa untuk mengurus dan menagih aset keuangan yang biasanya dilakukan oleh bank penyedia KPR itu sendiri sehingga akan lebih mudah penagihan piutang KPR kepada debitor asal yang dimuat dalam dokumen transaksi sekuritisasi.
6. Peranan Penata sekuritisasi sangatlah penting untuk mengatur dan menyiapkan proses sekuritisasi agar dapat berjalan dengan lancar.
7. PT Sarana Multigriya Finansial dalam surat partisipasi menitipkan aset keuangan tersebut pada kustodian. Dalam penerbitan efek bersifat ekuitas, PT Sarana Multigriya Finansial membuat perjanjian kolektif dengan

Kustodian. Dengan dialihkannya kepemilikan tersebut, kepastian dan keamanan investor akan lebih terjamin. Apabila terjadi kepailitan pada PT Sarana Multigriya Finansial, maka tidak akan mempengaruhi piutang-piutang yang telah dititipkan kepada kustodian, ini mengakibatkan Persero tersebut sulit untuk dipailitkan.

8. Pendukung kredit meningkatkan kualitas piutang yang diterima *issuer* melalui kustodian sebagai dasar penerbitan efek bersifat partisipasi.
9. Efek yang ditawarkan kepada investor wajib terlebih dahulu menyampaikan pernyataan pendaftaran kepada Bapepam dan penawaran umum efek bersifat ekuitas tersebut baru dapat dilakukan setelah pernyataan pendaftaran dimaksud menjadi efektif, sesuai persyaratan untuk melaksanakan penawaran umum dan tidak ada lagi keterangan lebih lanjut yang diperlukan. Hal tersebut diatur dalam Peraturan Bapepam No. IX.A.2 tentang Tata Cara Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum.
10. Investor membeli surat partisipasi yang ditawarkan PT Sarana Multigriya Finansial melalui penawaran umum yang sudah didaftarkan kepada Bapepam.
11. Administrator Transaksi mewakili kepentingan pihak investor untuk membeli EBA dan mewakili segala kepentingan investor dalam transaksi sekuritisasi.

3.2 Proses Sekuritisasi Aset Untuk Penerbitan Surat Utang



Gambar 4.2 Proses Sekuritisasi Aset Untuk Penerbitan Surat Utang⁵⁴

Para pihak dalam penerbitan efek bersifat Utang

1. Debitur Asal adalah pihak pembeli KPR.
2. Kreditor Asal yang merupakan bank penyedia KPR, baik bank sebagai *originator* piutang-piutang yang dijual dan dialihkan melalui *Secondary Mortgage Facility* (SMF), maupun bank sebagai *servicer*, yang

⁵⁴ Ita Kurniasih, Juni 2006, *Loc.Cit.*

memperoleh kuasa untuk melakukan penagihan kewajiban debitor asal dan menyerahkan kepada *issuer* atau pihak yang ditunjuk *issuer*.

3. Lembaga Keuangan (Persero) adalah badan hukum yang dibentuk Pemerintah yang bergerak dalam pembiayaan sekunder perumahan yaitu PT Sarana Multigriya Finansial.
4. *Special Purpose Vehicle* (SPV) adalah badan hukum khusus yang dibentuk untuk melakukan penerbitan efek-efek bersifat utang. Badan hukum ini ditunjuk oleh PT Sarana Multigriya Finansial untuk menerbitkan efek yang bersifat utang.
5. Pemberi Jasa adalah pihak yang ditunjuk oleh *Special Purpose Vehicle* (SPV) atau wali amanat untuk mengurus dan menagih aset keuangan yang dijual dalam rangka sekuritisasi.
6. Penata Sekuritisasi adalah pihak yang ditunjuk *Special Purpose Vehicle* (SPV) untuk mengatur dan menyiapkan proses sekuritisasi, seperti *underwriter* (penjamin), yaitu penjamin emisi efek yang membentuk penawaran efek kepada investor.
7. Kustodian yang melakukan penyimpanan kolektif piutang-piutang yang dibeli melalui kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF).
8. Pendukung Kredit yaitu pihak ketiga yang diminta oleh *Special Purpose Vehicle* (SPV) untuk meningkatkan kualitas piutang yang diterima *issuer* sebagai dasar penerbitan efek bersifat utang tersebut.
9. Wali Amanat merupakan pihak yang mewakili kepentingan pemegang efek yang bersifat utang.
10. Investor, yaitu setiap pembeli dan pemegang efek bersifat utang.

Proses penerbitan efek yang bersifat utang:

1. KPR disediakan oleh bank sebagai kreditor asal.
2. KPR dibeli oleh masyarakat sebagai debitor asal. KPR tersebut merupakan aset keuangan yang akan disekuritisasi.
3. Lembaga Keuangan yakni Persero PT Sarana Multigriya Finansial menunjuk *Special Purpose Vehicle* (SPV) untuk melakukan sekuritisasi yang berbentuk surat utang..
4. *Special Purpose Vehicle* (SPV) menerbitkan *Asset Backed Securities* (ABS) atau Efek Beragun Aset (EBA) yang berbentuk surat utang. Surat utang tersebut dapat diterbitkan dengan cara atas unjuk maupun atas bawa sesuai dengan perjanjian yang disepakati antara PT Sarana Multigriya Finansial dengan *Special Purpose Vehicle* (SPV).
5. *Special Purpose Vehicle* (SPV) atau Wali amanat menunjuk pemberi jasa untuk mengurus dan menagih aset keuangan yang biasanya dilakukan oleh bank penyedia KPR sehingga akan lebih mudah penagihan piutang KPR kepada debitor asal yang telah dimuat dalam dokumen transaksi.
6. Peranan Penata sekuritisasi sangatlah penting untuk mengatur dan menyiapkan proses sekuritisasi.
7. Kreditor Asal dalam surat utang menitipkan aset keuangan pada kustodian.
8. Pendukung kredit meningkatkan kualitas piutang yang diterima *issuer* melalui kustodian sebagai dasar penerbitan efek bersifat utang sehingga investor tertarik untuk menginvestasikan dananya ke dalam sekuritisasi aset pembiayaan sekunder perumahan.

9. Investor membeli surat utang yang ditawarkan *Special Purpose Vehicle* (SPV) melalui wali amanat di dalam penawaran umum pasar modal. Wali amanat lah yang mewakili kepentingan investor dalam sekuritisasi.

4. Hubungan Hukum Antara Pihak Kreditor Asal Dengan Penerbit Efek Beragun Aset (EBA) Dalam Rangka *Secondary Mortgage Facility* (SMF)

4.1 Hubungan hukum

Dalam pelaksanaan mekanisme *Secondary Mortgage Facility* (SMF) telah terjadi suatu hubungan hukum antara para pihak, hal ini terjadi pada saat penjualan aset keuangan yang berupa piutang yang diperoleh dari penerbitan KPR oleh Kreditor Asal kepada pihak Penerbit EBA. Dalam rangka penyelenggaraan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) hubungan hukum tersebut terjadi dalam wujud perjanjian, perlu ditekankan perjanjian yang terjadi dalam proses tersebut adalah perjanjian jual beli dalam bentuk jual lepas atau jual putus (*true sale*).

Berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat (3) Rancangan Undang Undang Sekuritisasi yang menyatakan bahwa, “Pembelian aset keuangan oleh Penerbit sebagaimana dimaksud ayat (2) adalah dalam bentuk jual lepas yang dibiayai oleh Pemodal dari penerbitan Sekuritas Beragun Aset.” Berdasarkan pasal tersebut pembelian dalam bentuk jual lepas atau *true sale* maksudnya adalah pengalihan aset keuangan milik kreditor asal (*originator*) yang dijual kepada Penerbit EBA harus benar-benar merupakan jual lepas sehingga bebas dari segala tuntutan Kreditor Asal. Apabila kreditor asal mengalami atau dinyatakan pailit, maka piutang yang berupa aset keuangan yang telah dijual tersebut berada di luar budel pailit Kreditor Asal, sehingga proses sekuritisasi aset tidak terganggu.

Jual putus adalah penjualan piutang yang memenuhi tiga hal:⁵⁵

- a) Penjualan dibuat secara tertulis, yang selanjutnya disertai dengan penyerahan dalam bentuk *cessie*.
- b) Penjualan dilakukan untuk jumlah keseluruhan piutang, agar hak tanggungan yang menyertai piutang tersebut juga turut beralih demi hukum.
- c) Penjualan dibuat tanpa penanggungan atau tanpa hak regres (*without recourse*) dalam bentuk apa pun juga.

4.2 Hak dan Kewajiban pihak Kreditor Asal dan Pihak Penerbit Efek Beragun Aset (EBA)

Dilihat dari mekanisme pembiayaan sekunder perumahan, pihak kreditor asal dan pihak penerbit Efek Beragun Aset (EBA) merupakan pihak yang paling banyak terlibat dalam kegiatan tersebut.

Dalam penjualan aset keuangan yang berupa surat partisipasi pihak kreditor asal dalam kegiatan ini berhak mendapatkan dana dari pihak investor melalui PT Sarana Multigriya Finansial yang bertindak sebagai penerbit EBA untuk mengatasi masalah pendanaan yang dialami pihak bank pemberi KPR. Selain hal tersebut diatas, Kreditor Asal mempunyai kewajiban untuk menyediakan aset keuangan yang akan dijual yaitu berupa piutang KPR yang harus memenuhi standardisasi desain, standardisasi dokumen KPR, pedoman analisis risiko dan pedoman penilaian real estat yang telah ditetapkan PT Sarana Multigriya Finansial. Sedangkan PT Sarana Multigriya Finansial berhak mendapatkan jaminan piutang dari kreditor asal dan berkewajiban memberikan dana kepada kreditor asal.

⁵⁵ Gunawan Wijdjaja, E. Paramitha Sapardan, *Op.Cit.*, hal 130.

Penerbitan surat utang pada dasarnya sama dengan penerbitan surat partisipasi. Perbedaannya dalam hal penerbitan surat utang, PT Sarana Multigriya Finansial menunjuk *Special Purpose Vehicle* (SPV) dalam penerbitan Efek Beragun Aset. Pihak *Special Purpose Vehicle* (SPV) inilah yang berkewajiban untuk menerbitkan surat utang global yang penyimpanan dan pemeliharannya dilakukan oleh wali amanat yang mewakili kepentingan seluruh investor. Dengan demikian, seluruh investor hanya mewakili bagian ekuivalen dengan penyertaan mereka dalam surat utang global.

Hak dan kewajiban antara PT Sarana Multigriya Finansial yang menunjuk pihak *Special Purpose Vehicle* (SPV) sebagai penerbit EBA yang bersifat utang diatur dalam perjanjian antara keduanya yang berupa perjanjian pemberian kuasa khusus untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang memuat klausul-klausul perjanjian dalam dokumen transaksi untuk membeli aset keuangan kreditor asal.

4.3 Akibat Hukum Pihak Kreditor Asal dan Pihak Penerbit Efek Beragun Aset (EBA)

Hubungan hukum yang dibentuk antara Kreditor Asal dengan pihak Penerbit Efek Beragun Aset (EBA) adalah perjanjian jual beli dengan bentuk jual putus menimbulkan akibat hukum yang berlaku diantara para pihak yang membuatnya. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia No. 7/4/PBI/2005 yaitu:

- 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.
- c. Kreditor asal tidak memiliki pengendalian langsung maupun tidak langsung atas aset keuangan yang dialihkan.

Manfaat dan risiko akibat jual putus beralih ke tangan penerbit. Kreditor asal sudah tidak berhak dalam pengendalian aset keuangan yang telah dijualnya. Kreditor asal memperoleh sejumlah dana dalam penjualan piutang tersebut.

Akibat hukum lainnya yang ditimbulkan dari penerbitan efek diatur dalam Rancangan Undang Undang Sekuritisasi Pasal 9 ayat (4), Pasal 9 ayat (6), Pasal 9 ayat (7) yang menyatakan bahwa

- (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.
- (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 diatas menjelaskan keberadaan aset keuangan yang diterbitkan oleh penerbit Efek Beragun Aset (EBA) dalam bentuk surat partisipasi dan surat utang. 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.

B. ASPEK HUKUM YANG MEMPENGARUHI KEGIATAN USAHA *SECONDARY MORTGAGE FACILITY* (SMF)

1. *Secondary Mortgage Facility* (SMF) Dilihat Dari Aspek Hukum Timbul Karena Adanya Perjanjian

Bentuk perjanjian ada yang bersifat tertulis dan ada yang bersifat tidak tertulis. Dalam transaksi *Secondary Mortgage Facility* (SMF) perjanjian dibuat secara tertulis yang tertuang dalam dokumen transaksi yang juga menyebutkan klausul-klausul perjanjian. *Secondary Mortgage Facility* (SMF) timbul karena adanya suatu perjanjian, yaitu terpenuhinya syarat-syarat sahnya perjanjian. Perjanjian yang timbul dalam proses *Secondary Mortgage Facility* (SMF) antara lain:

a. Perjanjian yang timbul antara Kreditor Asal dengan Penerbit EBA adalah perjanjian jual beli, dimana perjanjian tersebut dalam bentuk jual putus (*true sale*), sehingga kreditor asal tidak berhak terhadap aset keuangan yang telah dijualnya kepada Penerbit EBA.

Semua perjanjian yang telah dibuat dengan sah yang telah memenuhi keempat persyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi perjanjian tersebut akan mengikat dan melahirkan perikatan bagi para pihak dalam perjanjian.

b. Selain perjanjian jual beli, *Secondary Mortgage Facility* (SMF) juga melakukan perjanjian-perjanjian lainnya, seperti perjanjian pemberian kuasa kepada *servicer* oleh penerbit EBA. Untuk menghindari formalitas yang rumit dalam pemberitahuan kepada debitor asal maka setelah penyerahan piutang dari kreditor

asal kepada penerbit EBA dalam bentuk *cessie* dilakukan, kemudian harus secepatnya dibuat kuasa kepada bank penyedia KPR untuk melakukan penagihan dari pihak penerbit EBA sebagai pemilik piutang KPR tersebut. Dalam hal ini bank pemberi KPR bukan lagi bertindak sebagai pemilik piutang melainkan sebagai penerima kuasa dari penerbit EBA atau administrator transaksi atau wali amanat yang melakukan penagihan piutang yang jatuh tempo kepada debitor asal yang kemudian diserahkan kepada pihak penerbit EBA yang selanjutnya diserahkan kepada administrator transaksi atau wali amanat.

c. Perjanjian pemberian kuasa khusus untuk melakukan perbuatan hukum tertentu yang dilakukan oleh PT Sarana Multigriya Finansial kepada pihak *Special Purpose Vehicle* (SPV) untuk membeli piutang sekaligus menerbitkan efek beragun aset yang berbentuk surat utang. Perjanjian tersebut tertuang dalam dokumen transaksi yang memuat klausul-klausul berikut hak dan kewajiban *Special Purpose Vehicle* (SPV) sebagai penerbit EBA berbentuk surat utang yang telah disepakati oleh masing-masing pihak.

d. Perjanjian penitipan kolektif dengan bank kustodian. Penerbit melakukan penerbitan EBA secara terus menerus berdasarkan kumpulan aset keuangan yang selanjutnya diserahkan kepada bank kustodian yang dalam tugasnya sebagai lembaga yang akan menyimpan kumpulan aset keuangan dari pembiayaan sekunder perumahan yang akan dijadikan sebagai dasar penerbitan EBA tersebut. Kumpulan aset tersebut dititipkan berdasarkan perjanjian penitipan kolektif yang berbeda-beda. Dengan dititipkannya kumpulan aset keuangan tersebut, piutang yang dibeli penerbit tidak menjadi bagian dari budel pailit penerbit jika dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan. Investor akan mendapatkan

perlindungan hukum terhadap investasinya sehingga apabila terjadi kepailitan pada pihak penerbit maka tidak mengakibatkan hilangnya aset keuangan yang telah diinvestasikannya. Inilah salah satu yang menjadi daya tarik investor untuk membeli EBA yang telah dikeluarkan penerbit EBA dalam rangka pembiayaan sekunder perumahan.

2. Sistem Hukum Yang Mempengaruhi Kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF)

2.1 Sistem Hukum

Sistem hukum merupakan suatu seperangkat operasional yang meliputi institusi, prosedur, aturan hukum. Menurut Sudikno sistem hukum adalah suatu kesatuan yang terdiri dari unsur-unsur yang mempunyai interaksi satu sama lain dan bekerja sama untuk mencapai kesatuan tersebut.⁵⁶ Menurut Friedman, sistem hukum merupakan suatu sistem yang meliputi substansi, struktur dan budaya hukum. Substansi hukum yaitu aturan, norma dan peraturan-peraturan yang telah dibentuk oleh Pemerintah. Struktur hukum yang merupakan institusionalisasi ke dalam entitas-entitas hukum seperti tatanan kelembagaan dan kinerja kelembagaan. Unsur ketiga adalah budaya hukum, maksudnya adalah sikap-sikap dan nilai-nilai yang berhubungan dengan hukum bersama, terkait dengan tingkah laku masyarakat, apakah suatu masyarakat akan mematuhi hukum yang berlaku atau tidak mematuhi. Ketiga hal tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Apabila telah terpenuhi ketiganya dengan baik maka akan tercipta sistem hukum yang kondusif yang dapat menertibkan masyarakat.

⁵⁶ Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal 115.

Secara garis besar sistem hukum dibagi menjadi dua, antara lain:

- 1) Sistem hukum Anglo Saxon atau juga biasa disebut dengan *Common Law System*.

Hukum yang berdasarkan *custom*, atau kebiasaan berdasarkan putusan hakim. *Common law system* ini dikembangkan oleh para praktisi hukum. Sistem ini tidak dimulai dari prinsip-prinsip hukum melainkan langsung mengenai kaidah-kaidah untuk kasus-kasus konkrit. *Common law system* bukanlah merupakan suatu sistem yang ditujukan ke arah penggarapan keadilan, melainkan lebih merupakan kumpulan prosedur yang dirancang untuk mencapai penyelesaian dalam suatu sengketa.

Pada sistem ini sangat menonjol tidak adanya perbedaan antara hukum publik dan hukum perdata. Sistem ini ditampilkan sebagai hukum publik. Perbedaan lain adalah tentang konsep kaidah hukum. Dalam sistem ini kaidahnya berkembang melalui keputusan hakim. Ciri *common law system* memang terletak pada kaidah-kaidahnya yang bersifat konkrit, yang sudah mengarah kepada penyelesaian suatu kasus tertentu. Kaidah-kaidah yang demikian itu dilahirkan melalui keputusan-keputusan hakim dan oleh karena itu pula pengadilan memegang peranan yang pokok.

- 2) Sistem hukum Eropa Kontinental atau juga biasa disebut dengan *Civil Law System*.

Civil law system ini merupakan hukum yang terkodifikasi. Hukum memperoleh kekuatan hukum mengikat, karena diwujudkan dalam peraturan-peraturan yang berbentuk undang-undang dan tersusun secara

sistematis di dalam kodifikasi. Peranan para sarjana dalam pengembangan hukum yang dikemukakan atau yang biasa disebut dengan doktrin dinilai sangat penting yang dijadikan sebagai kaidah atau pedoman dalam pengambilan keputusan atau digunakan dalam penyelesaian sengketa. Kaidah tersebut masih bersifat abstrak, baru dalam penggunaannya diterapkan secara konkrit. Sistem ini juga mengenal adanya pembagian sistem hukum publik dan sistem hukum perdata. Sistem *civil law* strukturnya terbuka sehingga membuka kesempatan adanya perubahan penerapan hukum. Ini disebabkan sistem ini hanya memberikan kaidah-kaidah yang bersifat umum dan disusun dalam suatu kodifikasi yang sistematis. Dengan demikian perubahan-perubahan masih bisa diakomodasi serta pengaruhnya terhadap keseluruhan hukum positif dapat dengan mudah diketahui karena semuanya telah dikodifikasi secara sistematis. Tujuan sistem hukum ini adalah kepastian hukum dan dapat diwujudkan kalau tindakan-tindakan manusia di dalam kehidupan diatur dengan peraturan-peraturan hukum yang tertulis.

2.2 Adopsi hukum

Indonesia cenderung menggunakan sistem *civil law*. Ini diakibatkan warisan Negara Belanda yang sempat menjajah Indonesia dan menerapkan sistem tersebut dalam pemerintahannya. Sistem ini lebih terbuka dalam menghadapi perubahan-perubahan yang terjadi di masyarakat dan menyesuaikannya dengan hukum yang tertulis. Hal tersebut dapat dipengaruhi oleh faktor kebudayaan, sosial, ekonomi, sejarah dan sebagainya yang mengakibatkan perkembangan hukum.

Dalam perkembangannya sistem *common law* mengenal pula pembagian hukum publik dan hukum privat. Hukum publik adalah hukum yang mengatur kepentingan umum dan mengatur hubungan penguasa dengan warga negaranya. Hukum perdata adalah hukum antar perorangan yang mengatur hak dan kewajiban perorangan yang satu terhadap yang lain di dalam hubungan keluarga dan di dalam pergaulan masyarakat. Pelaksanaannya diserahkan kepada masing-masing pihak.⁵⁷

Menurut pendapat penulis, pada saat ini perbedaan antara *common law* dan *civil law* sangatlah tipis. Hal ini menyebabkan adanya celah untuk mengadopsi ketentuan-ketentuan *civil law* ke dalam *common law*, begitu pula sebaliknya. Seiring perkembangan jaman, pengaruh ekonomi dirasa sangat kental, sehingga Indonesia mengadopsi sistem *common law* dalam pelaksanaan perekonomian sebagai pelengkap sistem *civil law*.

Secondary Mortgage Facility (SMF) sebelumnya hanya diterapkan pada Negara-negara yang menganut *common law system*. Tetapi saat ini banyak Negara penganut *civil law* mengadopsi *Secondary Mortgage Facility* (SMF) tidak terkecuali Indonesia. Hal ini sangat perlu mengingat perkembangan bisnis di dunia semakin meningkat dan Indonesia juga harus menyesuaikan agar dapat memperbaiki perekonomiannya.

Kebutuhan perumahan melalui *Secondary Mortgage Facility* (SMF) harus segera diwujudkan untuk membantu rakyat berpenghasilan rendah dalam mendapatkan sebuah rumah, dan juga membantu perbankan dalam mengatasi risiko likuiditas dan risiko kenaikan tingkat suku bunga.

⁵⁷ *Ibid*, hal 122.

3. Pengalihan Hak Tanggungan

Menurut peraturan hukum Indonesia yang tertuang dalam Undang Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan, memungkinkan adanya pengalihan hak tanggungan yaitu pada Pasal 16 yang menyatakan bahwa

“(1) Jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan atau sebab-sebab lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.

(2) Beralihnya hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada kantor pertanahan.

(3) Pendaftaran beralihnya hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh kantor pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah hak tanggungan dan buku-buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak tanggungan dan hak sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

(4) Tanggal pencatatan pada buku tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya hak tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

(5) Beralihnya hak tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan tidak memberikan batasan atau rumusan mengenai cara peralihan piutang pokok yang dijamin dengan hak tanggungan. Ketentuan Pasal 16 ayat (2) menunjukkan bahwa kreditor baru yang menerima pengalihan hak tagih atau piutang yang dijamin dengan hak tanggungan ini dapat dilindungi. Setiap bentuk pengalihan tersebut dalam Pasal 16 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan yang bertujuan untuk turut juga mengalihkan hak tanggungan haruslah didaftarkan.

Berdasarkan pasal tersebut diatas, kegiatan yang berkaitan dengan proses sekuritisasi melalui *Secondary Mortgage Facility* (SMF), dalam rangka memenuhi kebutuhan fasilitas kredit untuk perumahan yang diperlukan masyarakat yaitu KPR, rumusan ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan saja belum cukup karena hanya menampung mekanisme peralihan

piutang bank. Hal tersebut baru memadai jika dilakukan sesuai dengan ketentuan umum yang diatur oleh Kitab Undang Undang Hukum Perdata, khususnya yang terkait dengan perjanjian pokok untuk mengalihkan piutang-piutang atas nama. Dengan beralihnya demi hukum piutang-piutang yang dijamin dengan hak tanggungan, maka beralih demi hukum pulalah hak tanggungan tersebut sebagai perikatan *accessoir* (perikatan tambahan) terhadap perikatan pokok yang dialihkan tersebut.

Hak tanggungan hanya dapat dialihkan atau beralih karena dialihkan atau beralihnya piutang pokok. Menurut ketentuan Pasal 584 Kitab Undang Undang Hukum Perdata ada beberapa cara untuk memperoleh hak milik yang dinyatakan sebagai berikut,

“Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu.”

Berdasarkan pasal diatas pengalihan piutang dalam proses *Secondary Mortgage Facility* (SMF) adalah melalui proses penyerahan yang dikenal dengan nama *cessie*, yang merupakan kelanjutan dari suatu peristiwa perdata yang dibuat dengan tujuan untuk mengalihkan piutang-piutang atas nama tersebut. Penggunaan *cessie* sebagai pengalihan piutang atas nama pada kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dirasa lebih mudah penggunaannya dalam pelaksanaan *Secondary Mortgage Facility* (SMF).

Selain *cessie*, proses *Secondary Mortgage Facility* (SMF) harus dilakukan dengan cara jual putus, mengeluarkan piutang dari neraca kreditor asal dan tidak lagi mengikat kreditor asal. Jual beli merupakan mekanisme yang memungkinkan

terjadinya proses tersebut. Ada beberapa ketentuan yang mengatur mengenai jual beli piutang atas nama yang dijamin dengan hak tanggungan, yaitu sebagai berikut:

1. Rumusan Pasal 1533 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa, “Penjualan suatu piutang meliputi segala sesuatu yang melekat padanya seperti penanggungan-penanggungan, hak-hak istimewa dan hipotek-hipotek.” Ketentuan tersebut menyatakan bahwa tidak hanya hak tanggungan yang beralih melainkan juga seluruh perjanjian dan atau perikatan *accessoir* yang dibuat untuk menjamin peralihan piutang atas nama yang dijual tersebut.
2. Pasal 1534 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan “Barangsiapa menjual suatu piutang atau suatu hak bertubuh lainnya, harus menanggung bahwa hak-hak itu benar ada sewaktu diserahkannya, biarpun penjualan dilakukan tanpa janji penanggungan.” Barang yang diserahkan dalam mekanisme *Secondary Mortgage Facility* (SMF) merupakan kumpulan aset keuangan yang di sekuritisasi.
3. Pasal 1535 Kitab Undang Undang Hukum Perdata merumuskan “Ia tidak bertanggung jawab tentang cukup mampunya debitor, kecuali jika ia mengikatkan dirinya untuk itu, dan hanya untuk jumlah harga pembelian, yang telah diterimanya untuk piutangnya.”
4. Pasal 1536 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa “Jika ia telah berjanji untuk menanggung terhadap cukup mampunya debitor, maka janji ini harus diartikan sebagai mengenai kemampuannya sekarang, dan tidak mengenai keadaan di kemudian hari,

kecuali jika dengan tegas dijanjikan sebaliknya.” Debitor asal diwajibkan untuk memberikan penanggungan mengenai kemampuan debitor yang piutangnya dijual tersebut. Oleh karena itu pihak bank harus memberikan jaminan piutang yang sesuai dengan standardisasi dalam proses sekuritisasi.

Pengalihan aset keuangan milik kreditor asal yang dijual kepada Penerbit EBA harus merupakan jual putus sehingga bebas dari segala tuntutan para kreditor awal karena dalam Pasal 1131 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.” Dalam kaitannya dengan hal ini, perlu memperhatikan ketentuan Pasal 1458 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.” Pasal 1459 Kitab Undang Undang Hukum Perdata merumuskan “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612,613, dan 616 Kitab Undang Undang Hukum Perdata.”

Ketentuan tersebut merupakan cara peralihan hak milik dari kebendaan yang dijual. Dalam hal benda yang dijual adalah piutang atas nama, penyerahan dilakukan menurut ketentuan Pasal 613 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di

bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

- (2) Penyerahan tersebut bagi si berutang tidak ada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.
- (3) Penyerahan tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan piutang karena surat unjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen.

Jual beli piutang atas nama tersebut dapat menjadi jual beli putus, dan karenanya terlepas dari kepemilikan kreditor asal secara keseluruhan, maka jual beli piutang atas nama, yang dijamin dengan hak tanggungan harus:

- 1) dibuat secara tertulis, yang selanjutnya disertai dengan penyerahan dalam bentuk *cessie*.
- 2) Dijual untuk jumlah keseluruhan piutang, agar hak tanggungan yang menyertai piutang tersebut juga turut beralih demi hukum.
- 3) Dibuat tanpa penanggungan atau tanpa hak regres dalam bentuk apapun juga.
- 4) Diikuti dengan kuasa untuk melakukan penagihan dari Penerbit EBA sebagai pembeli kepada bank pemberi KPR sebagai penjual piutang, yang memberi kewenangan kepada kreditor asal untuk menagih pembayaran pada saat jatuh tempo kepada pihak debitor KPR.

Dalam proses *Secondary Mortgage Facility* (SMF) yang terjadi bukanlah pembayaran oleh pembeli piutang yaitu Penerbit EBA atas seluruh utang debitor KPR kepada kreditor asal, tetapi penjualan piutang oleh kreditor asal kepada pihak Penerbit EBA. Dari segi keuangan dan keuntungan yang diharapkan melalui proses *Secondary Mortgage Facility* (SMF) ini, maka transaksi pengalihan piutang atas nama sebaiknya mengambil bentuk jual beli yang diikuti dengan *cessie* sesuai dengan ketentuan Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

Kualitas piutang yang akan dialihkan juga harus diperhatikan. Jangan sampai terjadi kecurangan dalam pemilihan aset. Seperti halnya sebelum menjual aset keuangan, bank melakukan pemilihan piutang yang baik untuk memelihara kinerja keuangannya seperti untuk menjaga likuiditas bank agar tetap baik dan bisa memepertahankan rasio kredit lancar. Setelah itu piutang-piutang yang kurang bagus kemudian dijual melalui sekuritisasi melalui *Secondary Mortgage Facility* (SMF) untuk memperoleh dana dalam membantu keadaan keuangannya agar kembali pulih. Hal tersebut bisa merugikan kepentingan pemodal yang membeli EBA yang dijamin dengan piutang-piutang tersebut, sehingga investor enggan untuk menanamkan modalnya kembali.

Begitu juga sebaliknya, jika kreditor asal menjual piutang-piutang yang baik saja kepada Penerbit EBA, dengan menyisakan piutang-piutang yang kurang bagus, maka kreditor asal akan menderita kerugian dalam aset finansialnya. Untuk menghindari hal tersebut maka pemerintah mengatur ketentuan pemilihan piutang yang akan dijual, yang dirumuskan dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Bank Indonesia No.7/4/PBI/2005 tentang Prinsip Kehati-Hatian dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset bagi Bank Umum, adalah sebagai berikut:

“Bank yang melakukan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. tidak mengakibatkan rasio kewajiban penyediaan modal minimum Bank lebih rendah dari ketentuan yang berlaku; dan
- b. melakukan fungsi tersebut sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia ini serta memperhatikan prinsip kehati-hatian.”

Prinsip kehati-hatian tersebut berupa penilaian kualitas aktiva bank umum, batas maksimum pemberian kredit bank umum, prinsip-prinsip pemberian kredit yang sehat dan prinsip-prinsip penerapan manajemen risiko.

4. Ketentuan Hukum Yang Masih Diperlukan Dalam Menunjang Kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF)

1. Undang Undang Sekuritisasi

Peraturan yang diperlukan untuk mengatur sekuritisasi yaitu Undang Undang tentang Sekuritisasi. Undang Undang Sekuritisasi ini sangat dibutuhkan sebagai payung hukum proses sekuritisasi. Rancangan Undang Undang sekuritisasi yang sudah ada harus dikaji lebih mendalam dan harus benar-benar memperhatikan kepentingan para pihak dalam proses sekuritisasi sehingga tidak ada yang dirugikan. Dalam undang-undang tersebut harus memperhatikan mengenai pertama, hukum Indonesia didasarkan pada sistem *civil law* atau Eropa Kontinental, sementara *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dikenal dalam sistem *common law*, sehingga perlu adanya adopsi hukum. Kedua, operasionalisasi *Secondary Mortgage Facility* (SMF) terkait dengan berbagai undang-undang dan peraturan perundangan lainnya.

Rancangan Undang Undang Sekuritisasi harus segera disahkan menjadi undang-undang oleh badan legislatif agar dapat diterapkan dalam menunjang proses sekuritisasi. *Secondary Mortgage Facility* (SMF) sudah dapat berjalan, walaupun *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dalam pelaksanaannya hanya mengacu pada Peraturan Presiden No.19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan dan Peraturan Pemerintah No.5 Tahun 2005 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) di Bidang Pembiayaan Sekunder Perumahan, tetapi induk dari peraturan tersebut masih dibutuhkan agar mendapatkan payung hukum yang lebih

kuat sebagai pedoman pelaksanaan sekuritisasi sehingga lebih menjamin adanya kepastian hukum.

2. Sinkronisasi antar Undang Undang

Kegiatan sekuritisasi melalui *Secondary Mortgage Facility* (SMF) merupakan kegiatan lintas sektoral yang melibatkan banyak peraturan dalam menunjang kegiatannya. Peraturan-peraturan yang terlibat dalam kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) itu antara lain Undang Undang Perbankan, Undang Undang Bank Indonesia, Undang Undang Pertanahan, Undang Undang Perseroan, Undang Undang Pasar Modal dan Peraturan Bank Indonesia. Mengingat banyaknya peraturan perundang-undangan yang terlibat dalam proses *Secondary Mortgage Facility* (SMF) maka diperlukan kebijakan pemerintah dalam penyelenggaraannya agar peraturan-peraturan tersebut bisa berjalan dan dapat diterapkan dalam pelaksanaan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) tanpa adanya pertentangan antar peraturan. Para pihak dalam penyelenggaraan kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) harus mematuhi peraturan-peraturan yang berlaku agar proses tersebut berjalan dengan baik.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Hubungan hukum yang terjadi antara Kreditor Asal dengan Penerbit Efek Beragun Aset dalam rangka *Secondary Mortgage Facility* (SMF) adalah perjanjian jual beli piutang, dimana bentuk perjanjiannya adalah jual putus atau jual lepas (*true sale*) dengan dasar hukum Pasal 9 ayat (3) Rancangan Undang Undang Sekuritisasi yang menyatakan bahwa “Pembelian aset keuangan oleh Penerbit sebagaimana pada ayat (2) adalah dalam bentuk jual lepas yang dibiayai oleh Pemodal dari penerbitan sekuritas beragun aset.” Perjanjian jual putus ini merupakan penjualan piutang-piutang atas nama KPR. Piutang atas nama tersebut harus dikeluarkan dari neraca Kreditor Asal dengan tujuan dan kontra prestasi memperoleh pembayaran atas piutang-piutang tersebut. Agar seluruh piutang yang dijual keluar dari kepemilikan Kreditor Asal, maka jual beli tersebut dilakukan tanpa adanya hak regres. Akibat hukum dari dialihkannya piutang, maka Kreditor Asal sudah tidak berhak terhadap piutang yang telah dijualnya, dan risiko aset keuangan telah beralih kepada pihak penerbit Efek Beragun Aset.
2. Aspek hukum yang mempengaruhi *Secondary Mortgage Facility* (SMF) adalah sistem hukum yang sangat berpengaruh bagi kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF). Kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) bermula dari negara-negara penganut *common law system*. Indonesia yang cenderung menganut *civil law system*, telah mengadopsi *common law sistem*

dalam pelaksanaan kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF). Hal ini dilakukan untuk meningkatkan perekonomian Indonesia khususnya bidang properti. Selain itu pengalihan hak tanggungan dengan menggunakan *cessie* atau pengalihan piutang atas nama sangat dibutuhkan dalam pengalihan piutang atas KPR yang disekuritisasi. Ketentuan hukum seperti Undang Undang Sekuritisasi masih sangat dibutuhkan sebagai payung hukum dalam transaksi sekuritisasi yang akan menjadi induk dari peraturan mengenai transaksi sekuritisasi yang sudah ada sehingga lebih menjamin kepastian hukum.

B. Saran

Berdasarkan uraian dan deskripsi yang telah di jabarkan di atas, yaitu mengenai hubungan hukum Kreditor Asal dengan Penerbit Efek Beragun Aset (EBA) dalam rangka *Secondary Mortgage Facility* (SMF) dan aspek hukum yang mempengaruhi kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF), maka saran yang bisa diberikan penulis dalam hal ini, antara lain:

1. Pemerintah

- 1) Pemerintah harus mengoptimalisasikan peraturan-peraturan yang menyangkut *Secondary Mortgage Facility* (SMF) agar dapat terlaksana dengan baik tanpa adanya pertentangan antar peraturan.
- 2) Pemerintah harus segera mensahkan Undang Undang Sekuritisasi sebagai payung hukum pelaksanaan transaksi sekuritisasi yang menunjang kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF).

- 3) Pemerintah sebaiknya lebih mempublikasikan keberadaan lembaga yang menunjang pelaksanaan kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) agar pihak perbankan dan masyarakat umum mengetahui fungsi dari lembaga tersebut.

2. Bank Penyedia KPR

- 1) Bank sebagai penyedia KPR, piutang atas KPR yang akan dijual kepada Penerbit Efek Beragun Aset (EBA) harus memiliki standardisasi desain, standardisasi dokumen KPR, pedoman analisa risiko, dan pedoman penilaian *real estat* yang sesuai sehingga asetnya dapat disekuritisasikan.
- 2) Bank lebih mempublikasikan jasa pelayanan KPR agar masyarakat tertarik untuk membeli unit KPR.

3. Penerbit Efek Beragun Aset

- 1) Kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) harus terealisasi dengan baik agar masyarakat dapat memperoleh rumah melalui fasilitas KPR yang lebih terjangkau sesuai dengan kemampuan daya beli masyarakat.
- 2) Penerbit Efek Beragun Aset harus mematuhi ketentuan peraturan-peraturan yang mengatur mengenai transaksi sekuritisasi.

4. Masyarakat

Masyarakat harus turut serta mengawasi kegiatan *Secondary Mortgage Facility* (SMF), agar kegiatan tersebut dapat berjalan dengan baik sesuai dengan peraturan yang berlaku.

5. Bagi Peneliti Selanjutnya

Bahan penulisan ini dapat dijadikan sebagai salah satu wacana bagi peneliti selanjutnya dalam mengkaji penelitiannya.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- A.Qirom Syamsudin M., 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta.
- Bambang Sunggono, 2006, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Bruggerman, Fisher, *Real Estate Finance and Investments*.
- Gunawan Widjaja, E. Paramitha Sapardan, 2006, *Asset Securitization (Pelaksanaan SMF di Indonesia)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Hasanuddin Rahman, 1995, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hyderabad, 2002, *Asset Securitization: A Financial Service to be Nurtured*, New Delhi, Deep & Deep Publication Pvt Ltd.
- Indra Surya, 2004, *Aspek Hukum Pasar Modal Indonesia*, Prenada Media, Jakarta.
- Jaka E. Cahyana, 2004, *Langkah Taktis Metodis Berinvestasi di Obligasi*, PT. Elex Media Komputindo Kelompok Gramedia, Jakarta.
- Mahdi Mahmudy, 2005, *Pasar Uang Rupiah: Gambaran Umum*, Bank Indonesia, Jakarta.
- Meriam Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung.
- Mandala Manurung, Prathama Rahardja, 2004, *Uang, Perbankan, dan Ekonomi Moneter (kajian Kontekstual Indonesia)*, Penerbitan Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta.
- Muchdarsyah Sinungan, 1993, *Dasar-dasar dan Teknik Manajemen Kredit*, Bumi Aksara, Jakarta.
- O.P. Simorangkir, 1988, *Seluk Beluk Bank Komersial*, cetakan kelima, Aksara Persada Indonesia, Jakarta.
- Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung.
- Subekti, 2004, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XX, PT. Intermedia, Jakarta.

Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.

PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN

1. Kitab Undang Undang Hukum Perdata
2. Undang Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal
3. Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan
4. Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
5. Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan
6. Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2005 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (PERSERO) di Bidang Pembiayaan Sekunder Perumahan
7. Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/4/PBI/2005 tentang Prinsip Kehati-hatian dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset Bagi Bank Umum
8. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1132/KMK. 014/1998 tentang Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan

MEDIA CETAK

Ita Kurniasih, Juni 2006, *Analisa Yuridis: Fasilitas Pembiayaan Sekunder Sebagai Alternatif Pembiayaan Kredit Perumahan*, Newsletter Kajian Hukum Ekonomi dan Bisnis.

INTERNET

Penangian Simanungkalit, Indonesia Kekurangan 6,5 Juta Rumah Layak Huni, 2006, <http://www3.acadib.lv/greydoc/Andrejevasdisertacija/Andrejevaang.doc>.

Syamsul Azhar, 15 September 2005, *SMF Diharap Sukseskan Pengadaan 270 Ribu Rumah*, <http://www.mediaindonesia.com>.

Wilson Lie Simatupang, *Secondary Mortgage Facility, Kapan Direalisasikan?*, 2003, <http://www.google.com>.

Anonymous, *Sekuritisasi Aset*, [http. http://www.indoproperty.com](http://www.indoproperty.com).

Anonymous, *ADB Bantu Sarana Multigriya Finansial*, 23 September 2005, <http://www.pikiranrakyat.com>.

Anonymous, *Produk Sekuritisasi BTN Terbit Akhir 2007*, 16 Januari 2007, <http://www.btonline.com>.





PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

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 (Lembara 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 SEKUNDER PERUMAHAN

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 piñata 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

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2005 NOMOR 21.



PENJELASAN ATAS
PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 19 TAHUN 2005
TENTANG
PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN

UMUM

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. Sejalan

dengan program Pemerintah untuk 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. Untuk melakukan kegiatan pembiayaan dimaksud, didirikan perusahaan pembiayaan sekunder perumahan. Sumber pembiayaan sekunder perumahan di samping berasal dari modal sendiri, juga diperoleh dari penerbit Efek Beragun Aset dalam bentuk Surat Utang dan Surat Partisipasi.

Dalam rangka penerbitan Efek Beragun Aset diperlukan adanya *Special Purpose Vehicle* (SPV) yang mekanisme pendiriannya dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Pembatasan pembelian kumpulan Aset Keuangan dimaksudkan untuk memenuhi prinsip kehati-hatian.

Pasal 6



Ayat (1)

Dalam hal Efek Beragun Aset yang diterbitkan berupa Surat Utang, maka kepemilikan Kumpulan Piutang tersebut berpindah kepada Penerbit (SPV). Dalam operasionalnya, SPV dibatasi pada satu transaksi sekuritisasi tertentu saja dan dilarang melakukan kegiatan atau transaksi lainnya. Dengan demikian, lembaga keuangan tersebut dalam melakukan transaksi sekuritisasi yang merupakan kegiatan Pembiayaan Sekunder Perumahan telah memenuhi *Bankruptcy remote* terhadap Kreditor Asal.

Ayat (2)

Dalam proses penerbitan Efek Beragun Aset, kepemilikan Kumpulan Piutang yang tadinya berada pada Kreditor Asal harus berpindah kepada Penerbit atau Pemodal. Dalam hal Penerbit menerbitkan Efek Beragun Aset berupa Surat Partisipasi, maka kepemilikan Kumpulan Piutang tersebut berpindah kepada Pemodal.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Masing-masing pembeli/pemilik Surat Partisipasi dalam melaksanakan haknya terikat pada ketentuan dalam Dokumen Transaksi yang mengatur pelaksanaan hak secara bersama, sebagai konsekuensi kepemilikan bersama, juga melaksanakan hak tagih/hak eksekusi secara bersama.

Pasal 8

Penetapan persyaratan bagi Aset Keuangan yang akan dibeli dari Kreditor Asal ditetapkan oleh Lembaga Keuangan yang dibentuk untuk melaksanakan kegiatan Pembiayaan Sekunder Perumahan dalam perjanjian pembelian.

Pasal 9

Pembelian Kumpulan Aset Keuangan dituangkan dalam perjanjian. Perjanjian tersebut harus memuat klausul yang mewajibkan Kreditor Asal menggunakan dana yang diperoleh hanya untuk penerbitan KPR baru.

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Pendukung Kredit adalah Kreditor Asal atau pihak lain yaitu Perusahaan Asuransi, Bank dan Perusahaan Efek yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas Aset Keuangan. Peningkatan kualitas Aset Keuangan tersebut harus tercermin pada hasil pemeringkatan kredit. Pemberi jasa adalah pihak yang ditunjuk oleh Wali Amanat atau Administrator Transaksi untuk mengurus Aset Keuangan.

Pemberi Jasa bertugas :

- a. Mengatur, memproses, memantau, dan menagih Aset Keuangan;
- b. Meneruskan hasil tagihan sebagaimana dimaksud pada huruf a kepada Wali Amanat atau Administrator Transaksi atau Kustodian;
- c. Melaksanakan eksekusi agunan yang melekat pada Aset Keuangan; dan
- d. Melaksanakan hal-hal lain sebagaimana dimuat dalam Dokumen Transaksi.

Dalam hal Pemberi Jasa tidak dapat melaksanakan tugasnya, maka tugas-tugas tersebut dilakukan oleh Pemberi Jasa Cadangan yang ditunjuk oleh Penerbit atau Wali Amanat atau Administrator Transaksi yang peunjukannya dimuat dalam Dokumen Transaksi.

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Penempatan dana dalam Pasal ini dimaksudkan dalam rangka manajemen likuiditas pada instrumen keuangan yang aman.

Pasal 20

Ayat (1)

Pada saat ini, belum semua KPR yang diterbitkan Kreditor Asal dapat memenuhi standardisasi dokumen, seperti belum adanya klausul yang memberikan hak untuk mengalihkan kepada pihak lain.

UNIVERSITAS BRAWIJAYA



Ayat (2)

Untuk menjaga kesinambungan arus kas perusahaan untuk pembayaran Surat Utang yang diterbitkan, maka dalam perjanjian pemberian pinjaman antara perusahaan dan Kreditor Asal wajib dicantumkan klausul yang menyatakan bahwa apabila terdapat Aset Keuangan yang tidak lancar, maka Kreditor Asal wajib mengganti dengan Aset Keuangan yang lancar.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 4479

UNIVERSITAS BRAWIJAYA





PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 5 TAHUN 2005
TENTANG
PENYERTAAN MODAL NEGARA REPUBLIK INDONESIA
UNTUK PENDIRIAN PERUSAHAAN PERSEROAN (PERSERO)
DI BIDANG PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa perekonomian nasional sedang mengalami kemerosotan yang mengakibatkan pengurangan dan pengelolaan sumber pembiayaan pembangunan melalui Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan sangat penting artinya bagi tersedianya pembiayaan pemilikan perumahan secara lebih efektif dan efisien;
 - b. bahwa perlu adanya alternatif pembiayaan lain selain bank sebagai penyedia pendanaan bagi kebutuhan perumahan yaitu dengan pendirian Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan;
 - c. bahwa untuk mewujudkan lembaga sebagaimana dimaksud dalam huruf b, dipandang perlu untuk melakukan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia untuk pendirian Perusahaan Perseroan di bidang Pembiayaan Sekunder Perumahan;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam



huruf a, b, dan c, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Penyertaan Modal Negara untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) Di Bidang Pembiayaan Sekunder Perumahan;

- Mengingat :
1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. 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);
 3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 13, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3587);
 4. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
 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. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004

Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);

7. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2004 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2005 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4442);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (PERSERO) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 15, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 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);
9. 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 PEMERINTAH TENTANG PENYERTAAN MODAL NEGARA REPUBLIK INDONESIA UNTUK PENDIRIAN PERUSAHAAN PERSEROAN (PERSERO) DI BIDANG PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN.

BAB I**PENYERTAAN MODAL NEGARA****Pasal 1**

Negara Republik Indonesia melakukan penyertaan modal untuk pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) di bidang pembiayaan sekunder perumahan, yang selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Persero.

BAB II**MAKSUD DAN TUJUAN PERSEROAN****Pasal 2**

Maksud dan tujuan Persero sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 adalah khusus untuk menyelenggarakan:

- a. kegiatan usaha pembiayaan dalam bentuk fasilitas pembiayaan sekunder perumahan pada bank dan lembaga keuangan 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.

- c. kegiatan lain dalam rangka mendukung kegiatan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b di atas.

BAB III

MODAL PERUSAHAAN PERSEROAN

Pasal 3

- (1) Penyertaan modal Negara pada Persero pada saat pendiriannya adalah kekayaan Negara yang dipisahkan yang berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2005.
- (2) Nilai penyertaan modal Negara pada Persero sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebesar Rp1.000.000.000.000,00 (satu triliun rupiah).
- (3) Neraca pembukaan Persero ditetapkan oleh Menteri Keuangan.
- (4) Ketentuan-ketentuan lain mengenai permodalan Persero diatur dalam Anggaran Dasarnya, termasuk ketentuan mengenai modal dasar Persero yang terbagi atas saham-saham sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 2001.

BAB IV

PELAKSANAAN PENDIRIAN PERSERO

Pasal 4

Pelaksanaan pendirian Persero sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, dilakukan menurut ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas, Undang-Undang Nomor 17 Nomor 2003 tentang Keuangan Negara dan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara, dengan memperhatikan ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (PERSERO) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 2001 dan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2003 serta ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku.

BAB V

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 5

Penyelesaian pendirian Persero sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan pengaturan lebih lanjut yang diperlukan bagi pelaksanaan Peraturan Pemerintah ini, dilakukan oleh Menteri Keuangan.

Pasal 6

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahui, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran

Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta

pada tanggal 7 Pebruari 2005

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

Dr. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Diundangkan di Jakarta

pada tanggal 7 Pebruari 2005

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI

MANUSIA,

ttd.

Dr. HAMID AWALUDIN

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2005 NOMOR 20

RIWAYAT HIDUP PENULIS

- Nama : RACHIMA SATRIA RISTANTI
- NIM : 0310100220
- Tempat, Tgl. Lahir : Jakarta, 26 Desember 1984
- Alamat : Jl. Malaka No.12 Kel. Munjul, Kec Cipayung
Jakarta Timur
- Riwayat Pendidikan : 1) SDN Kelapa Dua Wetan 01 Pagi Jakarta
2) SMPN 49 Jakarta
3) SMUN 62 Jakarta
4) Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang
- Pengalaman Organisasi : 1) Anggota ManifesT Pers Mahasiswa Fakultas
Hukum Universitas Brawijaya
2) Anggota Forum Studi Agama Fakultas Hukum
Universitas Brawijaya
3) Seksi Hubungan Masyarakat Himpunan
Mahasiswa Adik Asuh (HIMADIKA) Fakultas
Hukum Universitas Brawijaya
- Hobi : Membaca dan Nonton Film

**SURAT PERNYATAAN
KEASLIAN SKRIPSI**

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya

Nama : RACHIMA SATRIA RISTANTI

NIM : 0310100220

Menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini adalah asli karya penulis, tidak ada karya/data orang lain yang telah dipublikasikan, juga bukan karya orang lain dalam rangka mendapatkan gelar kesarjanaan di perguruan tinggi, selain yang diacu dalam kutipan dan atau dalam daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat, jika dikemudian hari terbukti karya ini merupakan karya orang lain baik yang dipublikasikan maupun dalam rangka memperoleh gelar kesarjanaan di perguruan tinggi, saya sanggup dicabut gelar kesarjanaan saya.

Malang, Mei 2007

Yang menyatakan,

Rachima Satria Ristanti

NIM : 0310100220