

Pelaksanaan secondary mortgage facility (SMF) sebagai alternatif penyediaan dana kredit pemilikan rumah (KPR) melalui sekuritisasi

Hutari Hayuning W.P., author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=128961&lokasi=lokal>

Abstrak

Pemenuhan kebutuhan perumahan masih menjadi permasalahan sendiri yang perlu mendapat perhatian. Selain pengadaan secara fisik harus dipikirkan pembiayaan untuk mendapat fasilitas perumahan tersebut karena tidak semua masyarakat mampu untuk membeli rumah secara tunai. Saat ini terdapat fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan oleh Bank Pemerintah maupun Bank Swasta Nasional dan Asing. Dalam pemberian KPR berjangka panjang oleh Bank umumnya digunakan sumber dana yang berasal dari dana jangka pendek seperti deposito, tabungan atau giro. Bila hal ini terus berlangsung, tentu Bank akan mengalami ketidakcocokan antara sumber dengan penggunaan dananya (mismatch funding) sehingga perlu dilakukan pencarian sumber dana jangka panjang untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan perumahan. Salah satu upayanya adalah dengan sekuritisasi aset atau dalam bidang property dikenal dengan pembiayaan sekunder perumahan/ Secondary Mortgage Facility (SMF). Untuk melaksanakan kegiatan tersebut di Indonesia, Pemerintah mendirikan suatu lembaga keuangan yang khusus untuk menyelenggarakan kegiatan penyaluran dana jangka menengah dan/atau jangka panjang yaitu Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan (PPSP) yang bernama PT. Saran Multigriya Finansial (PT. SMF). Dalam proses sekuritisasi PT. SMF dapat berfungsi sebagai kordinator global, penjamin, penata sekuritisasi, dan/atau Pendukung Kredit. Bahkan dalam rangka membangun dan mengembangkan Pasar sekunder perumahan, PT. SMF dapat memberikan fasilitas pinjaman kepada Bank dan/atau lembaga keuangan untuk disalurkan sebagai KPR oleh Penerbit KPR. Oleh karena itu pelaksanaan Pembiayaan Sekunder Perumahan dilakukan dengan dua cara yaitu dengan Sekuritisasi Aset KPR dan dengan Pemberian Fasilitas Pinjaman. Dalam Sekuritisasi Aset, bila Efek Beragun Aset (EBA) yang dikeluarkan berbentuk Surat Utang, diperlukan suatu SPV untuk membeli kumpulan Aset Keuangan dari Kreditor Asal dan menerbitkan Surat Utang. Konsep SPV yang digunakan di Indonesia adalah Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset (KIK-EBA). Pengalihan piutang dalam sekuritisasi dilakukan dengan jual beli piutang KPR berikut Hak Tanggungan yang melekat padanya dari Kreditor Asal kepada KIKEBA. Mengenai Hak Tanggungan dengan beralihnya Perjanjian pokok turut beralih pula secara hukum kepada Kreditor Baru. Namun hal ini belum dilaksanakan dan baru akan didaftarkan peralihan tersebut bila ada Debitur KPR yang wanprestasi dan Bank Kustodian atau Wali Amanat perlu melakukan penyitaan atas obyek Hak Tanggungan. Sedangkan Pembiayaan Sekunder Perumahan melalui Pemberian fasilitas pinjaman dilakukan melalui mekanisme Perjanjian Pemberian Pinjaman KPR yang dijamin dengan Jaminan Fidusia atas piutang KPR yang dibiayai beserta jaminan yang melekat padanya.

.....Supply of Housing demand have its own problem and need more attention to be solved. Besides physical procurement we need to thinking of the housing financing since not every people in society can afford to pay in cash. Currently in society there is kind of Housing Financing called Home Ownership Loans (KPR) held by Government Bank and National or foreign Private Bank. In order to supply long term KPR, usually Bank use short term source of fund such as deposit, saving and Giro. If it is happens continuously, mismatch

funding can not be avoided by Bank. So that it is very urgent to find out long term source of fund to support housing financing. One of the ways out is by asset securitization or in the property field called Secondary Mortgage Facility (SMF). To implement SMF in Indonesia, Indonesian Government established a special company to mainly engage in the business of providing medium and/or long term loan KPR issuer and KPR receivables securitization program that is Secondary Housing Financing Company (PPSP) namely PT. Sarana Multigriya Financial (PT. SMF). Regarding to securitization process, PT. SMF have several function such as global coordinator, underwriter, arranger, and/or credit enhancer. Moreover, in respect to build up and to develop Secondary Housing Market PT. SMF have authority to provide loans to Banks or financial institutions as KPR Issuer which is to be distribute as KPR. Refer to those functions, in Indonesia SMF implemented in two forms, i.e.: KPR receivables securitization program and Loan Agreement for Refinancing KPR. On KPR receivables securitization program, in the case Asset- Backed Securities (EBA) issued in the form of debt instruments, it will be issued by Special Purpose Company (SPV) appointed by PT. SMF. In this case, the SPV will purchase the receivables from Originator Creditor and issued the debt instruments. SPV in Indonesia is in the form of Asset-Backed Securities Collective Investment Contract (KIK-EBA). The KPR receivables including Hak Tanggungan attached thereto transferred by sale and purchase Agreement from Original Creditor to KIK-EBA. Any transfer of receivables as principal agreement shall result in the transfer of law of all rights and liabilities of Hak Tanggungan recipients to the New Creditor. Even for this moment, the transfers of Hak Tanggungan not register yet and shall be registered upon one of the KPR Debtor default and/or Custodian Bank or Wali Amanat need to execute the Hak Tanggungan object. Whilst mechanism of SMF in the form of Loan Agreement for Refinancing KPR is conducted by Loan Agreement secured by Fiduciary Security over KPR receivables.