

BAB IV

STATUS HUKUM AGUNAN PADA PELAKSANAAN
SEKURITISASI ASET TERHADAP
KREDIT PERUMAHAN RAKYAT (KPR)

A. Pengalihan Aset dalam Sekuritisasi

Pelaksanaan sekuritisasi aset diawali dengan penjualan aset dari originator kepada penerbit. Aset yang dijual tersebut adalah aset yang berupa piutang-piutang (*receivables*).

Piutang yang dijual berupa piutang-piutang yang belum jatuh tempo yang mana mempunyai sifat yang hampir sama antara satu dengan lainnya, dengan jangka waktu pembayaran yang hampir sama, baik dengan agunan maupun tanpa agunan⁸⁴.

Dalam transaksi sekuritisasi aset, pengalihan piutang (aset) yang secara jual putus (*true sale*) oleh *originator* kepada penerbit akan menyebabkan beralihnya hak milik atas piutang tersebut. Dalam Kitab Undang-

⁸⁴ Kartini Muljadi, "Beberapa Permasalahan Hukum atas Sekuritisasi Aset," (Makalah disampaikan dalam seminar Sekuritisasi Capital Market Society of Indonesia, Jakarta, 2-3 Juli 1997), hal. 2-3.

undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pengalihan piutang dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan *cessie* dan *subrogasie*. Sekilas, keduanya tampak mirip karena baik *cessie* maupun *subrogasie* sama-sama menimbulkan pergantian kreditur. Namun, sebenarnya antara *cessie* dan *subrogasie* berbeda satu sama lain.

Adapun perbedaannya terletak pada:

1. *Cessie* adalah suatu pengalihan piutang atas nama yang diatur dalam Pasal 613 KUHPerdata⁹⁵. Pengalihan ini terjadi atas dasar suatu peristiwa perdata (*rechtitel*), seperti perjanjian jual beli antara kreditur lama dengan calon kreditur baru. Sedangkan, *subrogasi* adalah penggantian hak-hak oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditur (Pasal 1400 KUHPerdata).
2. Dalam *cessie* utang piutang yang lama tidak hapus, hanya beralih kepada pihak ketiga sebagai kreditur baru⁹⁶. Sedangkan dalam *subrogasi*, utang piutang yang lama hapus untuk kemudian diterbitkan kembali bagi kepentingan kreditur baru.
3. Dalam *subrogasi* pihak ketiga membayar kepada kreditur, debitur adalah pihak yang pasif dan

⁹⁵ Suharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi & Cessie*, ed. 1, cet. 1 (Jakarta: Kencana, 2005), hal. 101.

⁹⁶ *Ibid.*

dalam *cessie*, debitur selamanya pasif, dia hanya diberitahukan tentang adanya penggantian kreditur.

4. *Cessie* selalu terjadi karena perjanjian sedangkan subrogasi dapat terjadi karena undang-undang maupun perjanjian.

Dalam konteks sekuritisasi aset yang terjadi bukanlah pembayaran oleh pembeli piutang (penerbit EBA) atas seluruh utang debitur kepada *originator* (bank), akan tetapi yang terjadi adalah penjualan piutang oleh *originator* kepada penerbit EBA. Oleh karena itu, berdasarkan cara pengalihan piutang diatas dapat disimpulkan bahwa pengalihan piutang dari *originator* kepada penerbit bukan dilakukan melalui subrogasi melainkan melalui *cessie*.

1. *Cessie*

Sebagaimana telah diuraikan diatas, *cessie* merupakan cara mengalihkan hak tagih atau piutang atas nama. Penyerahan hak tagih ini sekaligus berarti mengalihkan hubungan hukum yang ada antara kreditur (lama) dan debitur menjadi antara kreditur (baru) dengan debitur.

Dalam *cessie*, para pihak yang terlibat mempunyai istilah teknis tersendiri. Kreditur (semula/lama) yang

mengalihkan hak tagihannya disebut cedent. Sedang orang yang menerima penyerahan hak tagihan tersebut dinamakan cessionaris. Cessionaries inilah yang menggantikan hak-hak kreditur lama atas tagihan yang diterima olehnya. Sementara, debitur yang mana dalam cessionie tidak berganti disebut cessus.

Berdasarkan para pihak yang terlibat dalam cessionie, dapat dilihat bahwa dalam cessionie terdapat tiga hubungan hukum yang berlainan. Pertama, adalah hubungan antara cedent dengan cessus, yang mana hal ini merupakan hubungan asal sebelum ada peristiwa cessionie. Sesudah ada cessionie maka muncul hubungan yang kedua yaitu hubungan antara cedent dengan cessionaries, dan yang terakhir antara cessionaries dengan cessus⁶⁷.

Untuk terjadinya peralihan hak tagihan atau piutang atas nama melalui cessionie, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi yaitu :

- a. Adanya peristiwa perdata (*rechtitel*) yang sah

Berhubung cessionie merupakan bagian daripada penyerahan benda-benda pada umumnya, maka untuk sahnya cessionie diperlukan adanya suatu peristiwa perdata⁶⁸ (*rechtitel*) untuk menverahkan hak milik

⁶⁷ J. Satrio, *Cessionie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang*. (Bandung: Alumnus, 1991) hal. 75.

⁶⁸ Yang dimaksud dengan peristiwa perdata / *rechtitel* adalah hubungan hukum obligatori yang menimbulkan kewajiban untuk menyerahkan (ke dalam pemilikan orang lain).

atas piutang. Dengan kata lain *cessie* selalu *accessoir* pada suatu peristiwa hukum yang menimbulkan kewajiban *levering*. Hubungan *obligatoir* yang mendahului *cessie* dapat berupa perjanjian - yang paling umum perjanjian jual beli - tetapi bisa juga timbul karena hubungan *obligatoir* yang lain, seperti *inbreng* atau *onrechmatigedaad*³⁹.

Oleh karena *cessie* merupakan *accessoir* dari suatu hubungan *obligatoir*, maka apabila dasar (peristiwa perdata) *cessie* batal atau di kemudian hari dibatalkan (oleh hakim) maka akta *cessienya* ikut serta batal dan barangnya dianggap tidak berpindah ke tangan *cessionaries*.

b. Adanya kewenangan *cedent* dalam mengalihkan piutang

Penyerahan piutang oleh *cessie* harus dilakukan oleh orang yang mempunyai kewenangan atau "berhak berbuat bebas" untuk mengalihkan tagihan/piutang. Adapun orang yang berhak "berbuat bebas" adalah pemilik barang sendiri atau orang yang dikuasakan olehnya⁴⁰.

c. Dilakukan dengan cara membuat akta *cessie*

Di dalam pasal 613 KUHPerdala disebutkan bahwa *cessie* dilakukan dengan jalan membuat sebuah

³⁹ J. Satrio, op. Cit., hal. 29.

⁴⁰ Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 13.

akta, (disebut dengan akta *cessie*), bisa dalam bentuk akta otentik maupun dalam bentuk akta bawah tangan.

Dengan dibuatnya akta *cessie* inilah, sebenarnya *cessie* sudah selesai (sudah sah), artinya sudah sah dialihkan hak tagih/piutang dari cedent kepada *cessionaris*.

d. Adanya pemberitahuan *cessie* kepada *cessus*

Seperti yang telah diuraikan diatas, bahwa dengan pembuatan akta *cessie*, maka hak tagih telah beralih dari cedent kepada *cessionaries*. Akan tetapi, pembuatan akta *cessie* ini baru mempunyai pengaruh atau menimbulkan akibat hukum terhadap *cessus* apabila *cessie* tersebut telah diberitahukan secara tertulis atau secara tertulis *cessus* telah menyetujui atau mengakuinya.

Dengan pemberitahuan kepada *cessus* atau persetujuan/pengakuan dari *cessus* mengenai perbuatan *cessie*, maka timbulah akibat hukum bagi *cessus* yaitu bahwa *cessus* terikat untuk membayar kepada *cessionaris* dan bukan kepada *cedent*.

Bentuk persetujuan/pengakuan dari *cessus* tersebut tidak harus diwujudkan dari turut sertanya *cessus* pada saat penandatanganan akta *cessie*. Sementara itu, bentuk pemberitahuan secara tertulis

terhadap *cessus* merupakan pemberitahuan melalui *exploit juru sita*.

2. *Cessie* Dalam Sekuritisasi Aset Menurut Peraturan Bank Indonesia No. 7/4/PBI/2005

Di dalam Pasal 2 ayat 2 huruf c Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/4/PBI/2005 tentang Prinsip Kehati-hatian Dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset Bagi Bank Umum, disebutkan bahwa aset keuangan dalam transaksi sekuritisasi aset haruslah dapat dipindahtangankan dengan bebas kepada Penerbit. Dalam penjelasan pasal tersebut dijelaskan yang dimaksud dengan pemindahtanganan dengan bebas adalah bahwa pemindahtanganan aset tidak selalui disertai dengan pemberitahuan kepada debitur.

Berdasarkan uraian penjelasan pasal 2 ayat 2 huruf c PBI No. 7/4/PBI/2005 tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa penyerahan piutang atas jual beli piutang antara *originator* dengan penerbit yang dilakukan secara *cessie*, dapat dilakukan tanpa memberitahukan kepada debitur.

Jika dilihat dan diperbandingkan antara ketentuan pemindahtanganan aset keuangan (*cessie*) dalam PBI dengan ketentuan mengenai *cessie* dalam KUHPerdata dapat terlihat adanya pertentangan.

KUHPerdata mengatur secara tegas bahwa pemberitahuan terjadinya cessie kepada debitur wajib dilakukan. Sedangkan PBI membuka kemungkinan bahwa atas terjadinya cessie tidak perlu dilakukan pemberitahuan kepada debitur.

Ketidakharian melakukan pemberitahuan kepada debitur dalam PBI berlaku dalam kondisi dimana dalam perjanjian kredit antara debitur dengan originator (bank), pemberitahuan tersebut telah dicover pada perjanjian kredit di awal yaitu pada klausul pengalihan piutang yang terdapat pada perjanjian tersebut (perjanjian kredit antara originator dengan debitur). Hal ini berarti, pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam KUHPerdata sudah dilaksanakan dalam perjanjian kredit awalnya yaitu berupa kesepakatan untuk men-cessie-kan aset tersebut.

Dalam hal tidak terdapat klausul pengalihan piutang dalam perjanjian kredit antara bank dengan debitur, maka bank tetap harus melakukan pemberitahuan kepada debitur apabila bank mengalihkan piutangnya kepada pihak ketiga. Dengan demikian dalam PBI Nomor 7/4/PBI/2005, pemberitahuan kepada debitur atas pengalihan piutang oleh bank kepada pihak ketiga tetap harus dilakukan.

Dalam sekuritisasi aset, pemberitahuan terjadinya pengalihan piutang kepada debitur cukup menyulitkan. Hal ini dikarenakan banyaknya piutang yang dialihkan dalam satu transaksi sekuritisasi aset. Sementara dalam hal terjadinya pengalihan piutang (*cessie*), pemberitahuan kepada debitur mutlak bagi debitur. Untuk itu dalam rangka memudahkan proses sekuritisasi aset dan memenuhi kaedah hukum yang ada maka ada baiknya apabila dalam transaksi sekuritisasi aset pemberitahuan kepada debitur dilakukan dengan cara yang lebih efisien, dalam hal ini penulis merujuk kepada cara elektronik seperti yang dilakukan di Romania. Di Romania dalam *Securities Act*-nya, pembeli dibolehkan untuk mendaftarkan piutang tersebut dengan menggunakan *Electronic Archives of Movable Security* dan pemberitahuan atas pengalihan piutang tersebut dalam waktu 15 hari sebelum penerbitan prospektus, kemudian dikirim melalui surat kepada debitur atau diumumkan kepada debitur³¹.

³¹ Edward Dobre, "Romania: True Sale Securitization", *International Financial Law Review*, Desember 2005, tersedia di <http://www.iflr.com/?Page=10&PUBID=33&ISS=21019&SID=6000933&TYPE=20>

B. Status Hukum Agunan Pada Pelaksanaan Sekuritisasi Aset Terhadap Kredit Perumahan Rakyat (KPR)

Berdasarkan jenis piutang yang disekuritisasi, piutang yang dialihkan selain berupa efek beragun aset (EBA) dapat juga berupa Kredit Perumahan Rakyat (KPR) atau biasa disebut *Mortgage Backed Securities*. Di Indonesia sekuritisasi aset terhadap piutang KPR telah diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 132/KMK.014/1998 tentang Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan (seringkali disebut dengan *Secondary Mortgage Facility*), yang selanjutnya diperbaharui kembali dengan Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan.

Menurut ketentuan Pasal 12 Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan, pihak-pihak yang terdapat dalam atau terlibat atau terkait dengan sekuritisasi adalah sebagai berikut⁹⁷ :

1. Kreditor asal (*originator*), yaitu setiap bank atau lembaga keuangan yang mempunyai aset keuangan
2. Penerbit (*issuer*), yaitu perusahaan yang melaksanakan kegiatan pembiayaan sekunder perumahan atau SPV

⁹⁷ Gunawan Widjaja dan E. Paramita Sapardan, *op. Cit.*, hal. 97 - 99.

3. Pemodal
4. Penata sekuritisasi
5. Wali Amanat
6. Administrator transaksi
7. Custodian
8. Pendukung kredit
9. Pemberi jasa

Aset keuangan yang dapat dialihkan oleh bank (sebagai kreditur asal) dalam rangka sekuritisasi aset oleh *Secondary Mortgage Facility* atau SMF⁹³ ini haruslah merupakan aset keuangan yang merupakan piutang yang diperoleh dari penerbitan atau pemberian kredit pemilikan rumah termasuk hak agunan yang melekat padanya. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan fasilitas kredit yang diberikan atau diterbitkan oleh kreditor asal untuk membeli rumah siap huni. Dengan demikian, jelaslah proses sekuritisasi aset oleh SMF ini membatasi dirinya hanya untuk membeli piutang

⁹³ *Secondary Mortgage Facility* atau SMF adalah sekuritisasi yang dilakukan atas Kredit Perumahan Rakyat (KPR), yang di Indonesia diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan No. 132/KMK/014/1998 tentang Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan yang kemudian disempurnakan melalui Peraturan Presiden No. 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan. Sekuritisasi oleh Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan (*Secondary Mortgage Facility* atau SMF) adalah sekuritisasi aset melalui *conduit*. SMF sebagai *conduit*, dalam konteks ini adalah suatu 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 sebagai badan hukum.

berupa kredit KPR, yang berbeda dengan sekuritisasi aset pada umumnya, dimana kredit yang dapat dialihkan dapat terdiri dari setiap kredit atau tagihan yang timbul dari segala macam bentuk perjanjian pemberian kredit, termasuk surat berharga, dan berbagai macam tagihan yang timbul di kemudian hari dari aset keuangan lain yang setara. Rumusan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia No. 7/4/PBI/2005 menyatakan sebagai berikut :

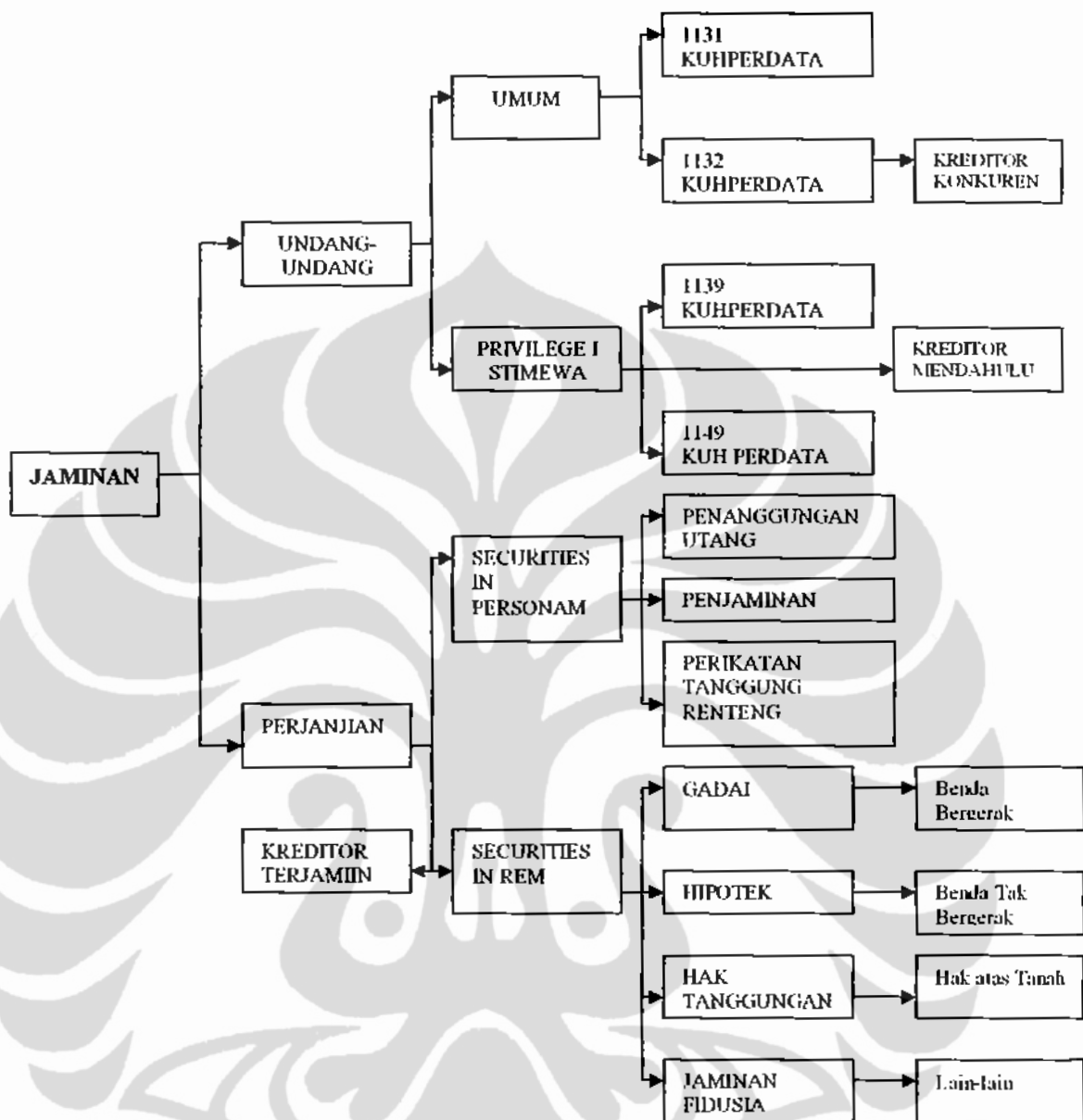
"Aset keuangan yang dialihkan dalam rangka sekuritisasi Aset wajib berupa aset keuangan yang terdiri dari kredit, tagihan yang timbul dari surat berharga, tagihan yang timbul di kemudian hari (future receivables), dan aset keuangan lain yang setara."

Dalam praktek bisnis, setiap usaha investasi yang dilakukan di suatu tempat sangat membutuhkan dana. Dana yang dimaksud dapat berasal dari berbagai macam sumber, biasanya disalurkan melalui lembaga perbankan atau lembaga keuangan. Kedua lembaga ini bersifat *financial intermediaries* (perantara keuangan), yaitu perantara dari pemilik dana dengan peminjam dana. Karena uang tersebut dipinjamkan kepada peminjam dana, demi menjaga kelancaran pengembalian dana tersebut diikat dengan hak jaminan.

Pengaturan umum mengenai hak jaminan di Indonesia diatur dalam ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-undang

Hukum Perdata, dimana ditentukan bahwa segala kebendaan pihak yang berutang (debitor), 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 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, pada ketentuan Pasal 8 ayat (1) tersirat bahwa dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi pembayaran atau mengembalikan pembiayaan sesuai dengan yang diperjanjikan. Hal ini mencerminkan "the five C's of credit" dimana salah satunya adalah collateral (jaminan atau agunan) yang harus disediakan oleh debitor.



Dari diagram tentang jaminan yang diberikan diatas, dapat diketahui bahwa jaminan yang dimaksud dalam proses sekuritisasi aset melalui SMF adalah jaminan dalam bentuk hak tanggungan. Hak tanggungan sebagai suatu jaminan dengan hak kebendaan (jaminan

kebendaan) merupakan satu-satunya bentuk agunan yang mempergunakan objek hak-hak atas tanah (khususnya yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria) sebagai objek agunan. Sebagai ikatan accesoir, hak tanggungan merupakan salah satu bentuk agunan yang diberikan oleh seorang debitor dan atau pihak ketiga kepada kreditor guna menjamin kewajiban dalam suatu perikatan pokok (perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan) antara debitor dengan kreditor.

Peralihan Hak Tanggungan⁹⁴

Rumusan ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan dengan tegas 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." 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 (1) Undang-undang Hak Tanggungan hanya menyebutkan beberapa hal yang menyebabkan terjadinya peralihan hak milik atas piutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut, yaitu sebagai berikut :

⁹⁴ Gunawan Widjaja dan E. Paramita Sapardan, *op. cit.*, hal. 102.

1. Cessie

Menurut penjelasan Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, cessie adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor pemegang hak tanggungan kepada pihak lain.

Cessie sendiri dalam sudut pandang hukum perdata merupakan suatu bentuk penyerahan hak milik sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 584 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengikuti suatu peristiwa hukum yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik atas suatu benda (dalam hal ini, menurut ketentuan Pasal 613 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah piutang atas nama). Dengan demikian, cessie bukanlah suatu perbuatan hukum yang berdiri sendiri, melainkan cessie merupakan kelanjutan dari peristiwa hukum perdata yang dibuat dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik atas piutang atas nama tersebut. Tanpa adanya peristiwa hukum yang dimaksud, cessie tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi.

2. Subrogasi⁹⁵

⁹⁵ Subrogasi diatur dalam Pasal 1400 KUHPerdata, yaitu penggantian hak-hak oleh seorang ketiga yang membayar kepada Kreditor. Subrogasi dapat terjadi baik melalui perjanjian maupun karena ditentukan oleh Undang-undang. Subrogasi harus dinyatakan dengan tegas, tujuan pihak ketiga melakukan pembayaran kepada kreditor adalah untuk menggantikan kedudukan kreditor lama, bukan membebaskan debitor dari kewajiban membayar utang kepada debitor.

3. Pewarisan

4. Penjelasan Pasal 16 ayat (1) UU Hak Tanggungan menyatakan lebih lanjut bahwa yang dimaksud dengan sebab-sebab lain adalah 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.

Penjelasan yang diberikan diatas, mengenai peralihan hak tanggungan sangat jelas sehingga piutang yang dijamin dengan hak tanggungan memerlukan bukti tertulis, dan ini berarti setiap bentuk pengalihan hak tanggungan dan piutang yang dijamin dengan hak tanggungan harus dilakukan secara tertulis.

Pasal 16 ayat (2) UUHT selanjutnya menyatakan lebih lanjut bahwa (2) "Beralihnya hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan". Ketentuan ini menunjukkan bahwa agar 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) UUHT yang bertujuan untuk turut juga mengalihkan hak tanggungan haruslah didaftarkan. Beralihnya hak tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari

tanggal pencatatan pada buku tanah hak tanggungan dan buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Berkaitan dengan kegiatan dan proses sekuritisasi melalui SMF, dalam rangka memenuhi kebutuhan fasilitas kredit untuk perumahan yang diperlukan oleh masyarakat (KPR), rumusan ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUHT 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 Undang-undang Hukum Perdata, khususnya yang terkait dengan perjanjian pokok yang bertujuan untuk mengalihkan piutang atas nama. Dengan beralihnya demi hukum piutang-piutang yang dijamin dengan hak tanggungan, beralih demi hukum pulalah hak tanggungan tersebut sebagai perikatan aksesoir terhadap perikatan pokok yang dialihkan tersebut.

Piutang yang Dijamin Hak Tanggungan

Seperti telah dijelaskan diatas bahwa hak tanggungan hanya dapat dialihkan atau beralih karena dialihkan atau beralihnya piutang pokok. Menurut ketentuan Pasal 584 Kitab Undang-undang Hukum Perdata,

ada lima cara untuk memperoleh hak milik atas suatu benda. Kelima cara tersebut adalah :

- a.) melalui pendakuan (pengakuan)
- b.) melalui perlekatan
- c.) karena pewarisan
- d.) karena kadaluwarsa
- e.) karena penyerahan yang didasarkan pada suatu peristiwa hukum yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik atas benda tersebut.

Sebagai piutang atas nama, benda tersebut (piutang atas nama) hanya mungkin dialihkan atau beralih karena pewarisan, kadaluwarsa dan penyerahan yang didasarkan pada suatu peristiwa perdata yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik atas piutang atas nama tersebut. Dalam konteks SMF, kedua hal yang disebutkan terdahulu menjadi relatif kurang relevan. Dengan demikian, salah satu cara yang terbaik dalam mengalihkan hak milik atas piutang-piutang atas nama adalah melalui proses penyerahan yang dikenal dengan nama *cessie*, yang merupakan kelanjutan dari suatu peristiwa perdata yang dibuat dengan tujuan untuk mengalihkan piutang-piutang atas nama tersebut.

Dengan demikian, selain *cessie*, masih ada yang harus diperhatikan agar suatu piutang yang dialihkan tersebut dapat "benar-benar" beralih dalam hukum.

Rumusan "benar-benar" beralih ini merupakan suatu rumusan yang perlu dan penting untuk diperhatikan. Seperti telah dijelaskan di muka, bahwa piutang-piutang atas nama tersebut yang berasal dari originator (dalam hal ini adalah bank pemberi KPR) haruslah dikeluarkan dari neraca originator dengan tujuan dan kontra prestasi memperoleh pembayaran atas piutang-piutang yang dialihkan tersebut. Dalam konteks yang demikian, berarti ada suatu bentuk jual beli, dalam hal kompensasi atau kontra prestasi yang diterima oleh originator berbentuk uang tunai atau setara tunai. Agar seluruh piutang atas nama yang dijual oleh originator keluar dari kepemilikan originator dan tidak lagi mengikat originator dengan alasan apapun juga, maka jual beli harus dilakukan secara putus (tanpa hak regres/without recourse). Jual beli merupakan satu-satunya mekanisme yang memungkinkan terjadinya hal ini. Sehubungan dengan jual beli piutang-piutang atas nama yang dijamin dengan hak tanggungan ini ada beberapa ketentuan yang harus diperhatikan, yaitu sebagai berikut:

1. Pasal 1533 Kitab Undang-undang Hukum Perdata
2. Pasal 1534 Kitab Undang-undang Hukum Perdata
3. Pasal 1535 Kitab Undang-undang Hukum Perdata
4. Pasal 1536 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

5. Pasal 1540 Kitab Undang-undang Hukum Perdata
6. Pasal 1459 Kitab Undang-undang Hukum Perdata
7. Pasal 613 Kitab Undang-undang Hukum Perdata
8. Pasal 2 Undang-undang Hak Tanggungan

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

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 (*without recourse*) dalam bentuk apapun juga
4. Diikuti dengan kuasa untuk melakukan penagihan dari SMF sebagai pembeli kepada bank pemberi KPR sebaga penjual piutang, yang memberikan kewenangan kepada bank pemberi KPR sebagai originator untuk menagih pembayaran pada saat jatuh tempo dari debitor KPR.

Dalam konteks ini bank pemberi KPR bukan lagi bertindak sebagai pemilik piutang (originator)

melainkan sebagai penerima kuasa (*servicer*) dari SMF yang melakukan penagihan piutang yang jatuh tempo, dan selanjutnya menyerahkannya kepada SMF atau pihak lain yang ditunjuk oleh SMF (dalam *Scriptless Trading* dan *Pass Through Certificates*, *Servicer* akan menyerahkan hasil penagihannya kepada Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian untuk didistribusikan kepada para investor).

Krisis *Sub-prime Mortgage*

Dengan terjadinya krisis *subprime mortgage* yang melanda Amerika Serikat, membuat berbagai kalangan terutama investor menjadi cenderung berhati-hati bahkan enggan terhadap surat berharga atas piutang KPR. Beberapa hal yang perlu diketahui mengenai krisis *sub-prime mortgage*, yaitu bahwa beberapa hal yang mengakibatkan terjadinya krisis tersebut yaitu pemberian kredit kepada debitur KPR yang tidak layak dengan cara meninggikan *income* debitur, tidak memberikan informasi secara jelas kepada debitur, tidak perlunya jaminan berupa agunan rumah tinggal. Penyebab lain atas krisis tersebut ialah ketidakmampuan pembayaran angsuran disebabkan oleh penyesuaian bunga setelah angsuran berjalan selama 2-3 tahun. Seperti KPR

pada umumnya, penawaran suku bunga pada tahun-tahun pertama tentu dibuat menarik.

Selain itu, ditambah lagi dengan tingginya tingkat likuiditas uang pada saat itu. Banyak "uang murah", dalam arti murah dan mudah untuk meminjam dan meminjamkan uang di pasar finansial dunia saat itu, dalam jumlah yang sangat besar yang mengejar aset berkualitas tinggi yang tentunya sangat terbatas. Hal ini semakin menjadi-jadi dikarenakan oleh semakin dipermudahnya persyaratan untuk mendapat kualitas kredit yang baik.

Para pelaku pasar dan investor menjadi sangat haus untuk mendapatkan imbal hasil (yield) yang lebih tinggi dikarenakan oleh rendahnya *credit spread* yang ada pada saat itu. Penyebab lain adalah turunnya standar kualitas produk dan kurangnya pengawasan serta aturan main dalam KPR tersebut. Pertanyaan yang kemudian timbul adalah, apakah keadaan seperti itu dapat timbul di Indonesia?

Keadaan tersebut sangat memungkinkan terjadi di Indonesia, apabila pemberian kredit KPR yang diberikan oleh bank atau lembaga pembiayaan tidak dilakukan dengan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian dalam pemberian KPR disini artinya menyangkut beberapa hal yaitu memperhatikan risiko *Loan to Value*, agunan

atas kredit harus mengcover plafond, verifikasi atas pendapatan dari debitur dan kelengkapan dokumen yang diperlukan. Bila Bank dan lembaga pembiayaan tetap memperhatikan hal-hal diatas, dan tidak sembarangan dalam memberikan KPR, maka NPL atas KPR akan terjaga stabil dan kondisi krisis subprime mortgage tidak akan terjadi.

