

## BAB V

### PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

Pada akhirnya penelitian ini sampai pada kesimpulan :

1. 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. Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pengalihan piutang dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan *cessie* dan *subrogasie*. Dalam konteks sekuritisasi aset yang terjadi bukanlah pembayaran oleh pembeli piutang (penerbit EBA) atas seluruh utang debitor 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*.
2. Dalam Pasal 3 ayat (1) PBI No. 7/4/PBI/2005 menyebutkan bahwa Bank dalam transaksi sekuritisasi aset dapat berfungsi sebagai Kreditur Asal

(*Originator*), Penyedia Kredit Pendukung, Penyedia Fasilitas Likuiditas, Penyedia Jasa, Bank Kustodian, Pemodal.

Persyaratan yang wajib dipenuhi oleh suatu Bank dalam melakukan fungsi seperti yang disebutkan diatas, antara lain tidak mengakibatkan rasio kewajiban penyediaan modal minimum bank lebih rendah dari ketentuan yang berlaku, dan melakukan fungsi tersebut sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia serta memperhatikan prinsip kehati-hatian.

3. 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.

Aset keuangan yang dapat dialihkan oleh bank (sebagai kreditur asal) dalam rangka sekuritisasi

aset oleh *Secondary Mortgage Facility* atau SMF<sup>96</sup> 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 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.

---

<sup>96</sup> *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.

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 Cessie, Subrogasi, Pewarisan dan sebab lainnya, artinya 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.

## B. SARAN

1. Dalam transaksi sekuritisasi aset belum terdapat peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai proses transaksi sekuritisasi aset. Sehingga, dirasakan peraturan perundangan sangat diperlukan sebagai dasar pelaksanaan transaksi itu sendiri, antara lain perlunya pengaturan tentang hak dan kewajiban pihak-pihak yang terkait dalam transaksi sekuritisasi aset tersebut. Sejak tahun 2001, telah dirumuskan rancangan undang-undang (RUU) Sekuritisasi oleh pemerintah, namun hingga saat ini masih dalam proses perumusan.
2. Undang-undang Sekuritisasi diharapkan dapat melindungi kepentingan masing-masing pihak yang terkait, terutama perlindungan bagi investor, antara lain terhadap permasalahan kepastian mengenai kedudukan hukum agunan dalam piutang yang disekuritisasi, ataupun piutang-piutang yang terancam dilakukan pengakhiran lebih awal dari jadwal.