

BAB I PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

Sejak terjadinya krisis moneter di Indonesia pada tahun 1997, yang mengakibatkan begitu banyak perusahaan, serta lembaga Perbankan yang bertumbuhan, pasar modal adalah merupakan alternatif sumber pendanaan yang sangat signifikan bagi dunia usaha. Salah satu jenis instrumen yang kini semakin marak diperdagangkan di pasar modal adalah penjualan instrumen obligasi. Selain dari obligasi sebagai salah satu pola pendanaan dan peningkatan likuiditas dari pada instrumen keuangan (*monetary instrument*), negara-negara industri maju mencoba untuk mencari alternatif strategi keuangan melalui penerbitan instrumen keuangan lain yang salah satunya dikenal dengan sebutan *Asset Backed Securities* atau biasa dikenal dengan nama Efek Beragun Aset¹.

1 Yunus Edward Manik, S.H., LL.M, *Permasalahan Yuridis Akan Status Hak Kepemilikan Pemegang Unit Penyertaan Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset (Asset-Backed Securities) Apabila Dikaitkan Dengan Kepailitan*, Buletin Hukum Perbankan dan Kebanksentralan, Volume 3 Nomor 3, Desember 2005, hal. 1.

Untuk menerbitkan Efek Beragun Aset ini diperlukan suatu wahana yang sangat terkait yakni yang disebut dengan Sekuritisasi Aset.

Dijelaskan oleh Tumbuan, Sekuritisasi pada hakikatnya adalah teknik pembiayaan dengan mana dikumpulkan dan dikemas sejumlah aset (aktiva) keuangan berupa piutang (tagihan) yang lahir dari transaksi keuangan atau transaksi perdagangan yang biasanya kurang likuid menjadi Efek yang likuid karena mudah diperjualbelikan.² Proses sekuritisasi yang dilaksanakan akan diserahkan kepada suatu wahana yang disebut *Special Purpose Vehicle (SPV)*³. Proses sekuritisasi aset sendiri terdiri atas dua bagian. Pertama, adanya penjualan kumpulan piutang oleh suatu entitas, disebut kreditor asal yaitu bank atau lembaga keuangan. Kreditor asal ini kemudian menunjuk suatu entitas atau perseroan terbatas (pihak ketiga) yang berbentuk *Special Purpose Vehicle (SPV)* untuk membeli aset keuangan dari kreditor asal⁴. Kedua, SPV menerbitkan surat berharga yang pembayarannya terutama

2 Fred BG Tumbuan, "Menelaah KIK-EBA Sebagai Wahana Sekuritisasi", Jurnal Hukum & Pasar Modal, Ed. 1, Januari 2005, hal. 31.

3 Ibid.

4 Priyo Santoso, "ABS Sebagai Instrumen Investasi", tersedia di <http://www2.kompas.com/kompas-cetak/0709/24/ekonomi/3863558.htm>, 24 September 2007

bersumber dari kumpulan piutang. Surat berharga inilah yang dikenal dengan istilah Efek Beragun Aset⁵.

Sekuritisasi aset merupakan salah satu produk baru di lingkungan Pasar Modal. Dalam sejarahnya, produk ini pertama kali muncul di Amerika Serikat dengan diperkenalkannya *Mortgage Backed Securities* yang berkembang dengan pesat pada tahun 1970-1980an. Beberapa tahun berikutnya sekuritisasi aset ini juga berkembang di negara-negara Eropa, Australia, Amerika Latin dan New Zealand⁶.

Di Asia, Sekuritisasi Aset baru berkembang pada tahun 1990-an, seperti yang terjadi di Jepang, Hong Kong, Thailand, Philipina, Taiwan, Malaysia dan Singapura. Di Indonesia masalah sekuritisasi aset baru dimulai kurang lebih sembilan tahun yang lalu dengan diperkenalkannya transaksi sekuritisasi aset untuk kartu kredit pada tahun 1995 dan untuk kredit kendaraan bermotor pada tahun 1996⁷.

5 Gunawan Widjaja dan E. Paramita Sapardan, *Seri Aspek Hukum Pasar Modal Asset Securitization (Pelaksanaan SMF di Indonesia)*, Ed. 1, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2006), hal. 47.

6 Tim Studi Perdagangan Efek Beragun Aset, Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Pengawas Pasar Modal Proyek Peningkatan Efisiensi Pasar Modal, *Studi Tentang Perdagangan Efek Beragun Aset*, 2003, hal. 10.

7 *Ibid.*, hal. 11.

Manurung dan Nasution mendefinisikan Sekuritisasi Aset sebagai sebuah proses untuk memaketkan pinjaman individu, perusahaan dan instrumen hutang yang dikoneksikan terhadap sebuah instrumen investasi dan untuk memperbaiki status kredit atau peringkatnya ditingkatkan agar dapat dijual kepada investor. Adapun menurut mereka instrumen atas hasil sekuritisasi inilah yang dikenal sebagai Efek Beragun Aset⁸.

Karakteristik investasi Sekuritisasi Aset terdiri dari dua kelompok, yaitu :

Kelompok pertama, dimana pelaksanaan sekuritisasi berdasarkan pengumpulan (*pooling*) aset atau arus kas dari aset dan pembagian keuntungan di antara investor adalah pro rata dengan penilaian risiko sistematisnya.⁹

Sedangkan kelompok kedua, yakni dengan penawaran sebuah sekuritas seperti kumpulan pinjaman atau kelompok tagihan. Pelaksanaan kelompok kedua contohnya adalah bank yang menawarkan instrumen investasi dengan menjadikan tagihan kartu kredit sebagai jaminan dari instrumen investasi tersebut¹⁰.

8 DR. Adler Haymans Manurung dan Eko Surya Lesmana Nasution, *Investasi Sekuritisasi Aset*, (Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, April 2007), cet. 1, hal. 2.

9 *Ibid.*, hal. 4.

10 *Ibid.*, hal. 4.

Berdasarkan Peraturan Bapepam No. IX.K.1 tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset (Asset Backed Securities) sebagaimana dimuat dalam Surat Keputusan Ketua Bapepam Nomor: 28/PM/2003 tanggal 21 Juli 2003 sebagai sebuah peraturan pelaksanaan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, yang dimaksud dengan Efek Beragun Aset adalah efek yang diterbitkan oleh Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset yang portofolionya terdiri dari aset keuangan berupa tagihan yang timbul dari surat berharga komersial, tagihan kartu kredit, tagihan yang timbul di kemudian hari (*future receivables*), pemberian kredit termasuk kredit pemilikan rumah atau apartemen, efek bersifat hutang yang dijamin oleh Pemerintah, Sarana Peningkatan Kredit (*Credit Enhancement*)/Arus Kas (*Cash Flow*), serta aset keuangan setara dan aset keuangan lain yang berkaitan dengan aset keuangan tersebut¹¹.

Manurung dan Nasution kemudian menjelaskan bahwa dalam praktek dan sejarahnya beberapa perusahaan di Indonesia yang melakukan sekuritisasi aset adalah Citibank, Bank Bira, dan BII. Sekuritisasi aset terhadap tagihan kartu kredit dari para nasabah. Selanjutnya grup Astra melalui Astra Sedaya Finance,

¹¹ Indonesia (a), *Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal Nomor KEP-28 /PM/2003 Tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset (EBA)*, Peraturan Bapepam No. IX.K.1, Tahun 2003.

Bunas Finance Indonesia, dan Putra Surya Multidana melakukan sekuritisasi aset untuk sekuritisasi tagihan kredit kendaraan bermotor¹².

Namun, karena minimnya fasilitas dan peraturan perundang-undangan di Indonesia, perusahaan-perusahaan tersebut melakukan sekuritisasi aset di luar negeri seperti di Malaysia dan Singapura¹³.

Selanjutnya menurut mereka, prospek perdagangan Efek Beragun Aset di Indonesia sangat menjanjikan, setidaknya ada aset sekitar Rp. 10 triliun yang dikelola oleh BTN. PT Astra International Tbk, merencanakan menjadi pelopor sebagai penerbit Efek Beragun Aset dalam bentuk obligasi (Obligasi Beragun Aset), yang nilainya antara Rp. 100 miliar hingga Rp. 300 miliar¹⁴.

Menurut Iwan¹⁵ sekuritisasi aset ini sangat bagus untuk perbankan dan perusahaan keuangan. Pasalnya, perusahaan tidak perlu menambah modal untuk menjaga

12 DR. Adler Haymans Manurung dan Eko Surya Lesmana *Nasution OpCit.*, hal. 12.

13 *Ibid.*

14 *Ibid.*

15 *President-Senior Analyst* PT Moody's Indonesia. PT. Moody's Indonesia merupakan suatu lembaga jasa pemeringkatan kredit dan opini kredit, dikutip dari Hukumonline, *Instrumen Investasi Yang Sempat Menghilang*, tersedia di <http://hukumonline.com/detail.asp?id=16538&cl=Berita>, 18 April 2007.

rasio kecukupan modal (*Capital Adequacy Ratio - CAR*) mereka. Sementara untuk investor dapat memperjualbelikan aset tersebut. Hanya saja pola pendanaan melalui sekuritisasi aset masih terasa awam bagi perusahaan di Indonesia. Investor *asset-backed securities* biasanya adalah institusi yang harus mengenal risiko yang mereka hadapi¹⁶.

Beberapa ketentuan yang secara langsung berkaitan dengan Efek Beragun Aset di Indonesia:

- 1 Peraturan Bapepam Nomor V.G.5 tentang Fungsi Manajer Investasi berkaitan dengan Efek Beragun Aset;
- 2 Peraturan Bapepam Nomor VI.A.2 tentang Fungsi Bank Kustodian berkaitan dengan Efek Beragun Aset;
- 3 Peraturan Bapepam Nomor IX.C.9 tentang Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Beragun Aset;
- 4 Peraturan Bapepam Nomor IX.C.10 tentang Pedoman Bentuk Dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Beragun Aset;
- 5 Peraturan Bapepam Nomor IX.K.1 tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset; dan

16 *Ibid.*

- 6 Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor Kep-147/PJ/2003 tanggal 13 Mei 2003 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Yang Diterima Atau Diperoleh Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset Dan Para Investornya.
- 7 Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/4/2005 tanggal 20 Januari 2005 tentang Prinsip Kehati-hatian Dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset Bagi Bank Umum.

B. POKOK PERMASALAHAN

1. Bagaimana cara pengalihan hak atas aset dalam transaksi sekuritisasi Efek Beragun Aset ditinjau dari hukum?
2. Bagaimana kedudukan bank terhadap pihak lain yang terkait dalam Sekuritisasi Aset?
3. Bagaimana status hukum agunan yang dijaminan oleh debitur kepada Bank sebagai originator pada pelaksanaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR)?

C. TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui cara pengalihan hak atas aset dalam transaksi sekuritisasi Efek Beragun Aset dalam hukum.

2. Untuk mengetahui kedudukan bank terhadap pihak lain yang terkait dalam Sekuritisasi Aset.
3. Untuk mengetahui status hukum agunan yang dijaminakan oleh debitur kepada Bank sebagai originator pada pelaksanaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR).

D. LANDASAN TEORI

Penelitian ini dilaksanakan dengan melandaskan pola pemikiran pada beberapa teori. Dalam mata rantai Sekuritisasi Aset hak milik terhadap piutang (*receivables*) menjadi elemen penting dikarenakan akan berpindahny hak tersebut. Untuk itu landasan teori mengenai pengalihan hak milik dalam hukum akan ditinjau dari tradisi hukum *common law* (Hukum Inggris atau Anglo Saxon) dan *civil law* (Eropa Kontinental).

Dalam tradisi hukum *common law* dikenal adanya 2 (dua) jenis proses pengalihan aset, yaitu¹⁷:

1. *Legal assignment*;
2. *Beneficial assignment*

Legal assignment adalah suatu proses pengalihan aset yang merupakan mengalihkan tidak hanya

¹⁷ Thomas W Albrecht dan Sarah J. Smith, "Corporate Loan Securitization: Selected Legal and Regulatory Issues", 8 *Duke J. of Comp. Int'l Law*, hal. 434, mengutip dari Gunawan Widjaja, *Beberapa Konsepsi Hukum yang Harus Diperhatikan Dalam Pembuatan RUU Sekuritisasi*.

kepemilikan dalam hukum (*legal ownership*) melainkan juga kepemilikan dalam ekuitas (*beneficial ownership*); atau dengan kata lain *legal assignment* mengalihkan kepemilikan sejati atas suatu benda (*on balance sheet transaction*). Sedangkan *beneficial assignment* hanya mengalihkan kepemilikan manfaat (*beneficial ownership*) dari suatu benda tertentu (*off balance sheet transaction*). Dengan demikian agar piutang-piutang yang dialihkan dari *originator* tidak lagi menjadi milik *originator* secara utuh, maka proses pengalihan yang harus dilakukan adalah proses pengalihan yang mengambil bentuk *legal assignment*.

Selanjutnya dalam konteks pengalihan hak milik atas piutang dalam tradisi hukum Eropa Kontinental, maupun tradisi hukum *common law*, dikenal beberapa konsepsi pengalihan hak milik atas piutang sebagai berikut:

1. Novasi, atau yang seringkali disebut dengan pembaharuan utang. Dari 3 jenis novasi yang dikenal dalam ilmu hukum, novasi di sini adalah novasi subjektif aktif, yang berarti yang digantikan adalah kreditor pemilik piutang. Dalam konteks tradisi hukum Eropa Kontinental, seperti Indonesia misalnya, novasi kurang disukai oleh karena novasi, per definisi adalah pembaharuan

utang, yang berarti utang lama menjadi hapus dan digantikan dengan utang baru. Dengan demikian, oleh karena novasi menghapuskan tagihan yang lama atau piutang yang lama, maka seluruh hak yang melekat pada piutang yang lama juga demi hukum menjadi hapus. Oleh karena itu pulalah dapat dimengerti mengapa novasi diletakkan sebagai bagian dari Hapusnya Perikatan¹⁸.

Dari sisi atau sudut pandang negara dengan tradisi hukum *common law*, seperti Inggris misalnya, meskipun novasi dianggap merupakan suatu bentuk pengalihan piutang yang paling bersih karena ia mengakhiri ikatan hukum lama dan melahirkan ikatan hukum baru, namun karena novasi melibatkan perjanjian dengan tiga pihak, yaitu debitor asal, kreditor asal dan kreditor baru; karena Bank (sebagai *originator*) pada umumnya tidak hendak melibatkan debitor (asal) dalam proses pengalihan piutang; dan juga karena besarnya nilai piutang dan jumlah debitor yang turut serta dalam proses pengalihan piutang ini; maka novasi jarang sekali dipergunakan dalam proses sekuritisasi aset.

18 Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. *Assignment* (pengalihan) dalam tradisi hukum *common law* atau penyerahan dan penunjukan dalam tradisi hukum Eropa Kontinental. Pengalihan dalam tradisi hukum *common law* seperti telah dijelaskan di atas dapat mengambil dua macam bentuk, yaitu *legal assignment* dan kedua *beneficial assignment*. Pengalihan ini, khususnya *beneficial assignment* mengakibatkan terjadinya dualisme kepemilikan dalam hukum, yaitu *legal owner* (atau pemilik yang tercatat sebagai pemilik piutang yang dialihkan) dengan *beneficial owner* (yaitu mereka yang menikmati penghasilan yang diperoleh dari piutang-piutang yang dialihkan tersebut).

Pada beberapa negara dengan tradisi hukum Eropa Kontinental misalnya di Indonesia, penyerahan atau penunjukan adalah suatu perbuatan hukum kebendaan yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik dari suatu benda dari pemilik yang sebelumnya kepada pembeli piutang. Dalam konteks tradisi hukum Eropa Kontinental tidak dimungkinkan terjadinya penyerahan piutang tidak absolut, oleh karena hak milik adalah absolut di hadapan hukum. Di Indonesia, penyerahan atau penunjukan ini mengikuti proses perdata yang berupa peristiwa perdata, atau perbuatan hukum dalam lapangan

perdata yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik. Perbuatan hukum perdata ini, jika dibuat dalam bentuk perjanjian akan mengambil bentuk-bentuk hibah, jual beli dan tukar menukar. Pada negara-negara lainnya yang juga bertradisi hukum Eropa Kontinental, peralihan hak milik dari benda yang dibeli sudah terjadi pada saat jual beli terjadi³². Jadi dalam hal ini tidak lagi memerlukan proses penyerahan dan atau penunjukan seperti di Indonesia.

3. *Sub-Participation* dalam tradisi hukum *common law*.

Menurut Hukum Inggris, suatu "*sub-participation*" adalah suatu bentuk hubungan hukum di mana pihak *funder* (penyandang dana) telah bersepakat untuk membiayai piutang (aset) dari pihak lain (pemilik piutang) yang mengambil bentuk serupa penjualan piutang. *Sub-participation* ini dapat mengambil dua macam bentuk:

- a. *Funded sub-participation*, di mana pihak penyandang dana mendepositokan sejumlah uang tertentu pada pemilik piutang (penjual piutang) yang besaran dan jumlahnya akan dikembalikan oleh pemilik piutang kepada pihak penyandang dana, jika piutang yang

dijual tersebut memberikan hasil. *Funder sub-participation* ini diperlakukan sebagai tagihan yang dijamin dengan uang tunai.

- b. *Unfunded sub-participation*, di mana tidak ada pembayaran atau penyerahan sejumlah uang dalam bentuk apapun oleh penyanggah dana kepada pihak pemilik piutang, tetapi berkewajiban untuk mengambil bagian (dalam bentuk pembayaran langsung kepada pemilik piutang) atas setiap pengucuran dana oleh pemilik piutang kepada debitor piutang tersebut.

Kemudian landasan teori mengenai jual beli piutang dan jual beli putus seperti yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) juga akan digunakan. Pengaturan mengenai jual beli piutang tercantum dalam Pasal 1534, 1535, 1536 dan 1540 KUHPerdata. Sedangkan aturan mengenai jual beli putus diatur dalam Pasal 1458 dan Pasal 1459 KUHPerdata jls. Pasal 584, 612 dan 613 KUHPerdata.

Keberadaan bank sebagai kreditur awal (originator) akan menjadi penentu dalam keberhasilan Sekuritisasi Aset. Penerbit Efek Beragun Aset atau SPV haruslah jelas posisinya terhadap originator sehingga tidak menciptakan kerancuan mengenai hak dan kewajiban dalam

proses Sekuritisasi Aset. Keberadaan ini menjadi penting terutama terkait dengan peran bank sebagai penyedia jasa (servicer) yang tak lepas dalam keseluruhan proses Sekuritisasi Aset.

E. KERANGKA KONSEPSIONAL

Dalam penelitian ini perlu disusun definisi operasional dari beberapa konsepsi yang digunakan dalam penulisan tesis ini, antara lain sebagai berikut :

"Efek adalah surat berharga, yaitu surat pengakuan utang, surat berharga komersial, saham, obligasi, tanda bukti utang, Unit Penyertaan kontrak investasi kolektif, kontrak berjangka atas Efek, dan setiap derivatif dari Efek¹⁹."

"Sekuritisasi Aset adalah penerbitan surat berharga oleh penerbit Efek Beragun Aset yang didasarkan pada pengalihan aset keuangan dari kreditur asal yang diikuti dengan pembayaran yang berasal dari hasil penjualan Efek Beragun Aset kepada pemodal²⁰."

"Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset (KIK-EBA) adalah kontrak antara Manajer Investasi dan Bank Kustodian yang mengikat pemegang Efek Beragun Aset dimana Manajer Investasi diberi wewenang untuk mengelola portofolio investasi kolektif dan Bank Kustodian diberi wewenang untuk melaksanakan Penitipan Kolektif²¹."

19 Indonesia(b), *Undang-undang Tentang Pasar Modal*, UU No. 8, LN No. 64 tahun 1995, TLN No. 3608, pasal 1 butir 5.

20 Bank Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia Tentang Prinsip Kehati-hatian Dalam Aktivitas Sekuritisasi Bagi Bank Umum*, PBI No. 7/4/PBI/2005, LN 14 tahun 2005, TLN. 4473, ps. 1 angka 2.

21 Indonesia (a), *Peraturan BAPEPAM No. IX.K.1, Lampiran Keputusan Ketua Badan Pasar Modal Nomor Kep- 28/PM/2003 tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset*, Tanggal 21 Juli 2003, Pasal 1 butir (a).

"Efek Beragun Aset adalah surat berharga yang diterbitkan oleh Penerbit berdasarkan aset keuangan yang dialihkan oleh Kreditur Asal²²."

"Efek Beragun Aset adalah Efek yang diterbitkan oleh Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset yang portofolionya terdiri dari aset keuangan berupa tagihan yang timbul dari surat berharga komersial, tagihan kartu kredit, tagihan yang timbul di kemudian hari (*future receivables*), pemberian kredit termasuk kredit pemilikan rumah atau apartemen, Efek bersifat hutang yang dijamin oleh Pemerintah, Sarana Peningkatan Kredit (*Credit Enhancement*)/Arus Kas (*Cash Flow*), serta aset keuangan setara dan aset keuangan lain yang berkaitan dengan aset keuangan tersebut²³."

"Bank adalah Bank Umum sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, yang melakukan kegiatan usaha secara konvensional, termasuk kantor cabang bank asing²⁴."

"Penerbit Efek Beragun Aset adalah badan hukum, Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset (KIK-EBA) atau bentuk lain sesuai ketentuan yang berlaku, yang mempunyai tujuan khusus melakukan aktivitas Sekuritisasi Aset²⁵."

"Kreditur Asal (*Originator*) adalah pihak yang mengalihkan aset keuangan kepada Penerbit²⁶."

"*Special Purpose Vehicle* adalah entitas legal yang dibentuk oleh perusahaan (dikenal sebagai sponsor atau *originator*) melalui pemindahan aset kepada SPV²⁷."

22 Bank Indonesia, *op. Cit.*, ps. 1 angka 9.

23 Indonesia (a), *ibid.* pasal 1 angka 5.

24 Indonesia (a), *ibid.*, pasal 1 angka 2.

25 Bank Indonesia, *op. Cit.*, ps. 1 angka 5.

26 Bank Indonesia, *op. Cit.*, ps. 1 angka 6.

27 Berdasarkan pada artikel "*Penanganan Kredit Bermasalah Bank BUMN*," http://www.bumn.go.id/news.detail.html?news_id=1395, 19 Mei 2006. Dijelaskan bahwa salah satu upaya untuk menurunkan angka non-performing loan (NPL), Bank Mandiri dan Bank BNI berencana mengalihkan kredit bermasalahnya ke *Special Purpose Vehicle* (SPV).

"Bank Kustodian adalah Pihak yang memberikan jasa penitipan Efek dan harta lain yang berkaitan dengan Efek serta jasa lain, termasuk menerima dividen, bunga dan hak-hak lain, menyelesaikan transaksi efek, dan mewakili pemegang rekening yang menjadi nasabahnya²⁸."

"Penyedia Jasa adalah pihak yang menatausahakan, memproses, mengawasi dan melakukan tindakan-tindakan lainnya dalam rangka mengupayakan kelancaran arus kas aset keuangan yang dialihkan kepada Penerbit sesuai perjanjian antara pihak tersebut dengan Penerbit, termasuk memberikan peringatan kepada Reference Entity apabila terjadi keterlambatan pembayaran, melakukan negosiasi dan menyelesaikan tuntutan²⁹."

F. METODE PENELITIAN

Ditinjau dari segi fokus kajiannya, penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Sedangkan, jika dilihat dari sifat kajiannya merupakan penelitian hukum deskriptif, yang dimaksudkan untuk memberikan data dengan seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya³⁰, dalam hal ini tentang aspek hukum dan tata cara pelaksanaan Efek Beragun Aset, serta status hukum pihak-pihak yang terkait dalam aktivitas sekuritisasi aset terutama dalam bidang perbankan. Sedangkan metode yang digunakan adalah metode pendekatan kualitatif yang merupakan tata cara

28 Indonesia (a), op. Cit., pasal 1, butir 8.

29 Indonesia (a), op. Cit., pasal 1, butir 9.

30 Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3, (Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia (UI Press, 1986), hal. 10.

penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dihasilkan secara tertulis mengenai aspek hukum Efek Beragun Aset ditinjau dari hukum perbankan di Indonesia. Penelitian ini menggunakan data-data sekunder, yang mencakup buku-buku kepustakaan, seperti buku-buku, jurnal penelitian, dokumen resmi, artikel koran, peraturan perundang-undangan, dan bahan pustaka lainnya.

Metode³¹ yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan kualitatif dengan menggunakan data-data sekunder untuk memberikan gambaran atau deskriptif tentang Efek Beragun Aset berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/4/2005 tentang Prinsip Kehatian Dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset Bagi Bank Umum dan Peraturan Bapepam Nomor IX.K.1 tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset.

Sedangkan data sekunder, mencakup (1) bahan hukum primer, yaitu antara lain bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari peraturan perundang-undangan mengenai Sekuritisasi Aset, khususnya mengenai aspek

31 Suatu metode merupakan cara kerja atau tata kerja untuk dapat memahami obyek yang dapat menjadi sasaran dan ilmu pengetahuan yang bersangkutan. Dengan demikian, maka setiap cabang ilmu pengetahuan biasanya memperkembangkan metodologinya masing-masing, yang disesuaikan dengan obyek pengamatan masing-masing ilmu pengetahuan tadi. Jadi suatu metode dipilih dengan mempertimbangkan keserasiannya dengan obyek studi, dan bukan sebaliknya. Soerjono Soekanto, *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, cet. 1, (Jakarta : Ind-Hill Co, 1990), hal. 106.

hukum dalam penyelenggaraan sekuritisasi aset, (2) bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, serta (3) bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.³²

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam menyusun tesis ini, penulis menggunakan sistematika penulisan sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Membahas latar belakang permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini. Penulis memulai bab ini dengan menjelaskan bagaimana awal mula terjadinya transaksi Efek Beragun Aset, perkembangannya di negara lain serta di Indonesia. Selain itu, disebutkan 3 (tiga) pokok permasalahan dalam tesis ini, tujuan dan kegunaan dari penulisan tesis, kerangka konseptual, metode penelitian serta sistematika penulisan.

Bab II Kajian Teori mengenai Efek Beragun Aset

Membahas mengenai pengertian Efek Beragun Aset dan Sekuritisasi Aset, landasan hukum dari Efek Beragun

³² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, hal. 13.

Aset, unsur-unsurnya, serta prosedur dan mekanisme dari Efek Beragun Aset itu sendiri.

Bab III Transaksi Efek Beragun Aset dalam Perbankan

Dalam bab ini membahas mengenai peranan bank dalam dalam proses transaksi Efek Beragun Aset, landasan hukum bank dalam transaksi Efek Beragun Aset, dan aset keuangan yang dapat disekuritisasi.

Bab IV Status Agunan yang Dijaminkan oleh Debitur Kepada Bank sebagai Originator Pada Pelaksanaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR)

Dalam bab ini membahas mengenai pengalihan aset dalam transaksi Efek Beragun Aset dan status hukum agunan yang dijaminkan oleh debitur pada pelaksanaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR).

Bab V Penutup

Penulis menutup tesis ini dengan kesimpulan yang memberikan jawaban atas masalah yang telah dirumuskan dan selanjutnya akan disampaikan saran-saran sesuai dengan masalah yang penulis temukan dalam proses penelitian.