



UNIVERSITAS INDONESIA

**PELAKSANAAN SECONDARY MORTGAGE FACILITY
(SMF) SEBAGAI ALTERNATIF PENYEDIAAN DANA
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) MELALUI
SEKURITISASI**

TESIS

**HUTARI HAYUNING WP
0706175994**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER
JAKARTA
JANUARI 2010**



UNIVERSITAS INDONESIA

**PELAKSANAAN SECONDARY MORTGAGE FACILITY
(SMF) SEBAGAI ALTERNATIF PENYEDIAAN DANA
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) MELALUI
SEKURITISASI**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister
Hukum**

**HUTARI HAYUNING WP
0706175994**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER
KEKHUSUSAN HUKUM BISNIS
JAKARTA
JANUARI 2010**

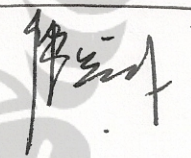
HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Hutari Hayuning WP
NPM : 0706175994
Program Studi : Magister Hukum
Judul Tesis : Pelaksanaan Secondary Mortgage Facility (SMF)
Sebagai Alternatif Penyediaan Dana Kredit
Pemilikan Rumah (KPR) Melalui Sekuritisasi.

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Magister Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Ny. Arie S. Hutagalung, S.H., MLI. ()

Penguji : Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H. ()

Penguji : Achmad Budi Cahyono, S.H., M.H. ()

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 05 Januari 2010

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena hanya dengan rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan yang berjudul Pelaksanaan *Secondary Mortgage Facility (SMF)* Sebagai Alternatif Penyediaan Dana Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Melalui Sekuritisasi.

Penulisan yang membahas mengenai Pembiayaan Sekunder Perumahan pada umumnya dan Sekuritisasi pada khususnya yang dikaitkan dengan pelaksanaann SMF di Indonesia, diharapkan dapat menambah pengetahuan dan melengkapi penelitian sebelumnya.

Keberhasilan menyelesaikan penulisan ini, tentunya tidak lepas dari bantuan dan dukungan banyak pihak. Oleh karena itu penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Ibu Prof. Ny. Arie S. Hutagalung, S.H., MLI., selaku Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu dan pikiran untuk membimbing, mengarahkan dan memberikan pengetahuan, masukan serta materi penulisan sehingga penulisan ini menjadi suatu yang utuh dan berkesinambungan;
2. Ibu Sri Mamudji, S.H., M.LL., selaku Pembimbing Teknis Penulisan yang telah bersedia meluangkan waktu dan pikiran untuk memberikan saran, masukan dan koreksi sehingga teknis penulisan ini dapat sesuai dengan kaidah yang ada;
3. Ibu Dyah Rahayu, Legal & Compliance PT. Sarana Multigriya Financial yang telah bersedia meluangkan waktu untuk menjelaskan pelaksanaan SMF di Indonesia;
4. Bapak Freddy Hendradjaja, Head of Securitization Team PT. PT Danareksa Investment Management, yang telah bersedia memberikan materi penulisan terkait DSMF01 dan DSMF02;
5. Ibu Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H. selaku Ketua Program Pascasarjana sekaligus sebagai Ketua Sidang dan penguji beserta Ibu Dr. Nurul Elmiah, S.H., M.H. selaku Ketua Sub Program Magister Ilmu Hukum;

6. Bapak Achmad Budi Cahyono, S.H., M.H. selaku penguji pada saat Sidang Tesis;
7. Mama dan Papa yang selalu memberikan kasih sayang, doa, dukungan moril dan materil serta pengorbanan tulus yang tiada henti demi keberhasilan dan kebaikan Penulis. Terima kasih juga kepada Mak yam, Dimas, Ibu dan Abe atas doa dan dukungannya yang tulus. Tanpa kalian semua tentu proses penulisan ini akan sangat berat;
8. Kepada Mbak Nurma, Mbak Septi, Mbak Asty dan Mbak Marina yang selalu direpotkan dalam menerima telepon dan pertanyaan penulis selama penulisan berlangsung. Kepada Pak Muhlidin yang selalu siap sedia bila diperlukan;
9. Teman-teman kelas B Magister Hukum Sore yang saling mendukung selama perkuliahan. Untuk Bang Reynant, terima kasih atas materi penulisan yang diberikan. Untuk Bang Wahyu, terima kasih atas pinjaman bukunya. Untuk Bang Leo dan Mbak Eci yang senasib dalam pengerjaan penulisan ini;
10. Nena, Lusi dan Anita yang selalu memberi semangat setiap saat agar penulisan ini dapat segera selesai walaupun sedang sibuk dengan kegiatan masing-masing. Lusi terima kasih juga atas kiriman materi penulisannya. Untuk teman-teman internalist, Ari, Jaja, Novi, Indah, Ita, Marina dan Abi, terima kasih atas waktu yang menyenangkan sehingga membuat penulis *fresh* kembali. Terima kasih atas persahabatan kalian;
11. Kepada seluruh Dosen FHUI yang telah membagi ilmu dan pengetahuan hukum selama penulis menempuh pendidikan Magister Hukum;
12. Terima kasih kepada seluruh keluarga besar Pascasarjana FHUI terutama pihak Biro pendidikan yang digawangi oleh Pak Watijan dkk serta pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu selama penulis menempuh pendidikan di FHUI.

Akhir kata, penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan ini. Sehingga diharapkan kritik dan saran dari berbagai pihak agar di lain kesempatan penulis dapat membuat penulisan yang lebih baik.

Jakarta, 30 Desember 2009

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademis Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Hutari Hayuning WP
NPM : 0706175994
Program Studi : Magister
Departemen : Hukum Bisnis
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalty Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

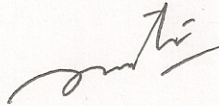
Pelaksanaan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) Sebagai Alternatif Penyediaan Dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Sekuritisasi

berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalty Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 30 Desember 2009

Yang menyatakan



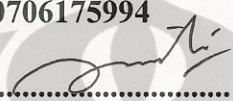
(Hutari Hayuning WP)

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

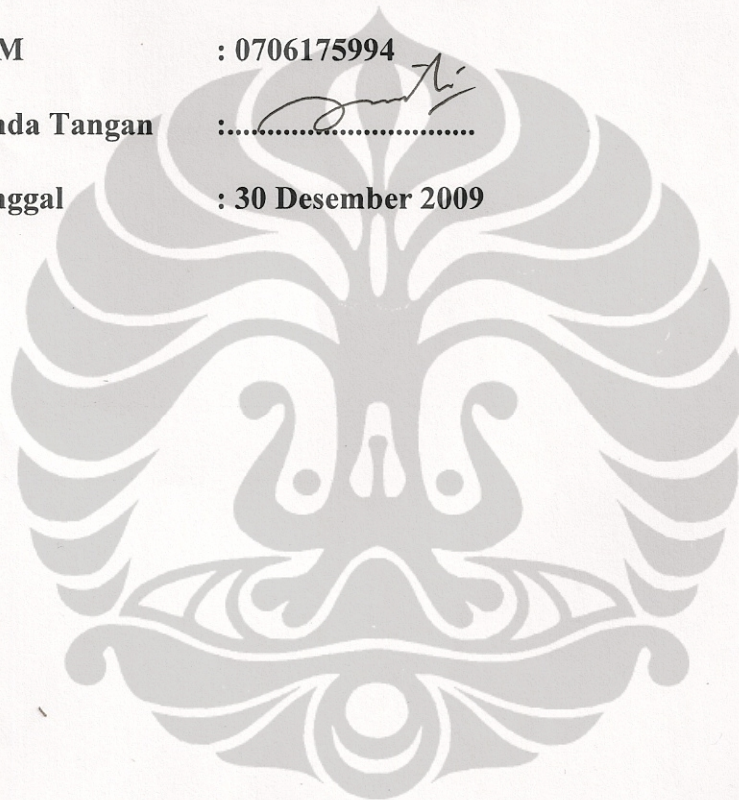
Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Hutari Hayuning WP

NPM : 0706175994

Tanda Tangan : 

Tanggal : 30 Desember 2009



ABSTRAK

Nama : Hutari Hayuning W.P
Program Studi : Magister Hukum
Judul : Pelaksanaan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) Sebagai Alternatif Penyediaan Dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Sekuritisasi Aset.

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 KIK-EBA. 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.

Kata Kunci:
KPR, Sekuritisasi Aset, *Secondary Mortgage Facility*.

ABSTRACT

Name : Hutari Hayuning W.P
Study Program: Post Graduate of Business Law
Title : Implementation of Secondary Mortgage Facility (SMF) as
Alternative Funding of Home Ownership Loans (KPR) Through
Asset Securitization

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.

Key words:

KPR, Assets Securitization, Secondary Mortgage Facility.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Teori	8
F. Definisi Operasional	12
G. Metode Penelitian	16
H. Sistematika Penulisan	17
BAB II URAIAN UMUM KREDIT PEMILIKAN RUMAH DAN HAK TANGGUNGAN	19
A. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	
1. Pengertian KPR	19
2. Jenis- jenis KPR	20
3. Persyaratan KPR	22
4. Prinsip Pemberian Kredit	23
5. Proses KPR	26
B. HAK TANGGUNGAN	28
1. Pengertian Hak Tanggungan	29
2. Ciri-ciri dan Sifat Hak Tanggungan	31
3. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan	33
4. Piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan	38
5. Pembebanan Hak Tanggungan	41
6. Peralihan Hak Tanggungan	44
7. Hapusnya Hak Tanggungan	46
8. Pencoretan Catatan/Roya dan Roya Parsial Hak Tanggungan	48
9. Eksekusi Hak Tanggungan	50
BAB III TINJAUAN UMUM SEKURITISASI ASET	53
A. Pengertian	53
B. Manfaat	55
C. Risiko	56
D. Pihak- pihak dalam Sekuritisasi Aset	58
E. Proses Sekuritisasi Aset	61
F. Produk Yang Dihasilkan Melalui Sekuritisasi Aset	63

1. Mortgage Back Securities (MBS)	63
2. <i>Collateralized Debt Obligation</i> (CDO)	64
3. <i>Collateralized Mortgage Obligation</i> (CMO)	65
4. Stripped Mortgage-Backed Securities	65
G. Pelaksanaan Sekuritisasi Aset di beberapa Negara	66
1. Cagamas di Malaysia	66
2. Amerika Serikat	70
3. Inggris	72

BAB IV PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN MELALUI SEKURITISASI ASET KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH **74**

A. Dasar Hukum	74
B. Tujuan	75
C. Pihak-Pihak	76
D. Piutang yang dapat disekuritisasi	81
E. Mekanisme pelaksanaan Pembiayaan Sekunder Perumahan	83
F. Kesesuaian Pelaksanaan Pembiayaan Sekunder Perumahan Dengan Ketentuan Hukum Di Indonesia	93
G. Kendala Dalam Pelaksanaan Sekuritisasi Aset KPR	102

BAB V PENUTUP **104**

A. Kesimpulan	104
B. Saran	105

DAFTAR PUSTAKA **107**

LAMPIRAN

1. Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 Tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan;
2. Peraturan Presiden No. 1 Tahun 2008 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 Tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan
3. Akta Cessie KIK EBA