

## BAB V

### PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya dapat disimpulkan beberapa hal, yaitu:

1. Pembiayaan Sekunder Perumahan di Indonesia dilakukan melalui dua cara yaitu melalui Sekuritisasi Aset atas Aset Keuangan Penerbit KPR dan melalui Perjanjian Pemberian Fasilitas Pinjaman untuk pembiayaan KPR. Dalam pelaksanaan Sekuritisasi Aset KPR, proses pengalihan hak atas kumpulan piutang KPR dibuat Akta Jual beli dan juga Akta Cessie antara BTN dan KIK EBA Danareksa. Sedangkan mengenai Hak Tanggungan dengan beralihnya Perjanjian pokok turut beralih pula secara hukum kepada Kreditor Baru yaitu KIK EBA Danareksa. Permasalahan timbul terkait dengan pengalihan jaminan Hak Tanggungan karena pendaftaran peralihan tidak langsung dilaksanakan dan baru akan didaftarkan bila ada Debitur KPR yang wanprestasi dan Bank Kustodian atau Wali Amanat perlu melakukan penyitaan atas obyek Hak Tanggungan. Belum didaftarkannya peralihan Hak Tanggungan ini adalah karena banyaknya Hak Tanggungan yang terkumpul dalam kumpulan aset piutang sehingga diperlukan pembuatan Akta Cessie untuk masing-masing piutang, hal ini tentu memerlukan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Belum terpenuhinya asas spesialisitas dan asas publisitas dalam peralihan Hak Tanggungan membuat peralihan belum sah di mata hukum. Sedangkan Pembiayaan Sekunder Perumahan melalui pemberian fasilitas pinjaman dari PT. SMF kepada Penerbit KPR tidak terdapat permasalahan secara hukum

karena merupakan perjanjian pinjam meminjam yang di jamin dengan Jaminan Fidusia atas piutang KPR beserta jaminan yang melekat padanya.

2. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Pembiayaan Sekunder Perumahan melalui Sekuritisasi Aset KPR adalah masalah terkait peralihan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-undang No. 4 Tahun 1996, permasalahan lain berupa belum adanya peraturan yang ada dapat menjadi payung hukum yang maksimal dan dapat mengakomodasi kebutuhan pelaksanaan Sekuritisasi Aset, serta rendahnya kepercayaan Pemodal terhadap produk EBA menyebabkan produk EBA yang ditawarkan kepada masyarakat kurang mendapat respon yang baik;
3. Sekuritisasi Aset bila dikelola dan diseleksi dengan baik dan dijaga kualitas piutang KPR yang dijadikan dasar penerbitan EBA sehingga membuat masyarakat mendapat keyakinan akan keamanan dari produk tersebut sebagai sarana investasi. Untuk ke depan EBA dapat menjadi alternatif pembiayaan sumber dana jangka menengah dan/atau jangka panjang. Hal ini karena Kreditor Awal dapat menghasilkan dana baru untuk pembiayaan fasilitas KPR lainnya yang pembayaran pengembalian pinjaman pokok dan bunganya dapat disesuaikan dengan kebutuhan. selain itu dengan Sekuritisasi Aset KPR, Kreditor Awal dapat menambah penghasilan dengan menjadi Penyedia Jasa dalam proses Sekuritisasi sekaligus dapat memperbaiki kinerjanya karena transaksi Sekuritisasi Aset merupakan transaksi *on balance sheet*. Namun untuk saat ini dikarenakan masih rendahnya kepercayaan masyarakat terhadap produk EBA, Sekuritisasi Aset belum dapat diandalkan sepenuhnya sebagai sumber pendanaan jangka panjang. Tetapi fasilitas Pemberian Pinjaman untuk refinancing KPR dapat menjadi alternatif sumber dana jangka panjang bagi Penerbit KPR.

## **B. SARAN**

Untuk perbaikan pelaksanaan Pembiayaan Sekunder Perumahan melalui Sekuritisasi Aset KPR perlu dilakukan beberapa hal, yaitu:

1. Adanya suatu peraturan berbentuk Undang-undang yang dapat menjadi payung hukum pelaksanaan Sekuritisasi Aset KPR serta dilakukan

penyesuaian antara peraturan yang terkait dengan proses Sekuritisasi Aset, sehingga dapat tercipta suatu harmonisasi antara peraturan terkait serta untuk menghindari kerancuan dan celah hukum dalam pelaksanaannya;

2. Harus dicarikan solusi terbaik yang sesuai dengan peraturan yang ada sekaligus dapat mengakomodasi kebutuhan praktik mengenai pendaftaran peralihan Hak Tanggungan dalam proses Sekuritisasi;
3. Perlunya pengawasan yang ketat dari Pemerintah dan juga Bank Indonesia terkait dengan standard kualitas dari tagihan KPR yang dapat disekuritisasi, hal ini agar EBA yang diterbitkan benar-benar dijamin oleh Piutang yang berkualitas baik, sehingga memberikan jaminan keamanan bagi masyarakat Pemodal.

