

**PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 19 TAHUN 2005  
TENTANG  
PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA,

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang:

- a. bahwa dalam rangka meningkatkan kegiatan pembangunan di bidang perumahan sebagai salah satu upaya penyediaan perumahan yang layak dan terjangkau oleh masyarakat, perlu diupayakan tersedianya dana yang memadai melalui pembiayaan sekunder perumahan;
- b. bahwa untuk mendukung upaya penyediaan dana pembangunan perumahan secara lebih efektif dan efisien, perlu diatur ketentuan mengenai pembiayaan sekunder perumahan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Presiden tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan;

Mengingat:

1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 13, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3587);
3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3608);
4. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3472) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);
5. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 70, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4297);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (PERSERO) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 15, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3731) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 2001 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4101);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2003 tentang Pelimpahan Kedudukan, tugas, dan kewenangan Menteri Keuangan Pada Perusahaan Perseroan

(PERSERO), Perusahaan Umum (PERUM), dan Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kepada Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4305);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan:

PERATURAN PRESIDEN TENTANG PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN

**BAB I**  
**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Presiden ini yang dimaksud dengan:

1. Administrator Transaksi adalah pihak yang mewakili dan melindungi kepentingan pemegang Efek Beragun Aset.
2. Aset Keuangan adalah piutang yang diperoleh dari penerbitan KPR, termasuk hak agunan yang melekat padanya.
3. Bank adalah bank sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Perbankan.
4. Dokumen Transaksi adalah seluruh dokumen yang dibuat oleh para pihak dalam proses Sekuritisasi.
5. Efek Beragun Aset adalah surat berharga yang dapat berupa Surat Utang atau Surat Partisipasi yang diterbitkan oleh Penerbit yang pembayarannya terutama bersumber dari Kumpulan Piutang.
6. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas kredit yang diterbitkan oleh Kreditor Asal untuk membeli rumah siap huni.
7. Kreditor Asal adalah setiap Bank atau lembaga keuangan yang mempunyai Aset Keuangan.
8. Kumpulan Piutang adalah keseluruhan Aset Keuangan yang dibeli oleh Penerbit dari Kreditor Asal.
9. Kustodian adalah lembaga sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pasar Modal.
10. Menteri adalah Menteri Keuangan.
11. Pembiayaan Sekunder Perumahan adalah penyelenggaraan kegiatan penyaluran dana jangka menengah dan/atau panjang kepada Kreditor Asal dengan melakukan Sekuritisasi.
12. Pemodal adalah orang atau badan pemegang Efek Beragun Aset.
13. Penerbit adalah perusahaan yang melaksanakan kegiatan Pembiayaan Sekunder Perumahan atau SPV.
14. Sekuritisasi adalah transformasi aset yang tidak liquid menjadi liquid dengan cara pembelian Aset Keuangan dari Kreditor Asal dan penerbitan Efek Beragun Aset.
15. Special Purpose Vehicle (SPV) adalah perseroan terbatas yang ditunjuk oleh lembaga keuangan yang melaksanakan kegiatan Pembiayaan Sekunder

Perumahan yang khusus didirikan untuk membeli Aset Keuangan dan sekaligus menerbitkan Efek Beragun Aset.

16. Surat Partisipasi adalah bukti kepemilikan secara proporsional atas Kumpulan Piutang yang dimiliki bersama oleh sejumlah Pemodal yang diterbitkan oleh Penerbit.
17. Surat Utang adalah bukti utang yang dikeluarkan oleh Penerbit yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk memperoleh pembayaran sebagai Pemodal.
18. Wali Amanat adalah wali amanat sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pasar Modal.

## **BAB II PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN**

### **Pasal 2**

Pembiayaan Sekunder Perumahan bertujuan memberikan fasilitas pembiayaan dalam rangka meningkatkan kapasitas dan kesinambungan pembiayaan perumahan yang terjangkau oleh masyarakat.

### **Pasal 3**

Pembiayaan Sekunder Perumahan dilakukan oleh suatu lembaga keuangan yang didirikan khusus untuk itu.

## **BAB III MEKANISME PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN**

### **Pasal 4**

- (1) Pembiayaan Sekunder Perumahan dilakukan dengan cara pembelian kumpulan Aset Keuangan dari Kreditor Asal dan sekaligus penerbitan Efek Beragun Aset.
- (2) Efek Beragun Aset dapat berbentuk Surat Utang atau Surat Partisipasi.
- (3) Efek Beragun Aset harus diperingkat oleh lembaga pemeringkat.
- (4) Surat Utang atau Surat Partisipasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diterbitkan atas unjuk atau atas bawa.

### **Pasal 5**

Pembelian kumpulan Aset Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) setinggi-tingginya 80% (delapan puluh perseratus) dari total Aset Keuangan.

### **Pasal 6**

- (1) Dalam hal Efek Beragun Aset berbentuk Surat Utang, lembaga keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 menunjuk SPV untuk membeli kumpulan Aset Keuangan dari Kreditor Asal dan sekaligus menerbitkan Surat Utang.
- (2) Dalam hal Efek Beragun Aset berbentuk Surat Partisipasi, lembaga keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 membeli kumpulan Aset Keuangan dari Kreditor Asal dan sekaligus menerbitkan Surat Partisipasi.

- (3) Hak dan kewajiban SPV sebagai Penerbit diatur dalam perjanjian antara lembaga keuangan yang melaksanakan kegiatan Pembiayaan Sekunder Perumahan dengan SPV.

#### **Pasal 7**

- (1) Dalam hal Efek Beragun Aset berbentuk Surat Utang, Kumpulan Piutang merupakan agunannya.
- (2) Dalam hal Efek Beragun Aset berbentuk Surat Partisipasi, Kumpulan Piutang merupakan milik bersama Pemodal yang tidak terbagi.

#### **Pasal 8**

Pembelian kumpulan Aset Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) hanya dapat dilakukan atas Aset Keuangan yang sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan standardisasi desain, standardisasi dokumen KPR, pedoman analisa risiko, dan pedoman penilaian real estate yang ditetapkan oleh lembaga keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.

#### **Pasal 9**

Dana yang diperoleh dari pembelian kumpulan Aset Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) hanya dapat digunakan oleh Kreditor Asal untuk pemberian KPR.

#### **Pasal 10**

- (1) Pembayaran atas Efek Beragun Aset kepada Pemodal terutama bersumber dari arus kas yang diperoleh dari Kumpulan Piutang.
- (2) Dalam hal arus kas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mencukupi, pembayaran kekurangannya bersumber dari Pendukung Kredit.
- (3) Pembayaran atas Efek Beragun Aset sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dilaksanakan oleh Wali Amanat, Administrator Transaksi, Kustodian atau pihak lain yang ditunjuk oleh para pihak dalam Dokumen Transaksi.

#### **Pasal 11**

Lembaga keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dapat menunjuk penata sekuritisasi untuk mengatur dan menyiapkan proses Sekuritisasi.

#### **Pasal 12**

Pihak-pihak dalam Sekuritisasi terdiri dari Kreditor Asal, Penerbit, Pemodal, Penata Sekuritisasi, Wali Amanat, Administrator Transaksi, Kustodian, Pendukung Kredit, dan Pemberi Jasa.

### **BAB IV**

## **PEMBINAAN DAN PENGAWASAN**

#### **Pasal 13**

Pembinaan dan pengawasan terhadap kegiatan Pembiayaan Sekunder Perumahan dilakukan oleh Menteri.

#### **Pasal 14**

Lembaga keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 wajib menyampaikan laporan kepada Menteri, berupa:

- a. laporan keuangan triwulanan;
- b. laporan kegiatan usaha semesteran;
- c. laporan keuangan tahunan yang telah diaudit Akuntan Publik.

### **BAB V PENDIRIAN PERUSAHAAN**

#### **Pasal 15**

- (1) Dalam rangka pelaksanaan kegiatan Pembiayaan Sekunder Perumahan, Pemerintah mendirikan perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan sebagai lembaga keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.
- (2) Perusahaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berbadan hukum perseroan terbatas.

#### **Pasal 16**

Pendirian dan penyertaan modal negara untuk pendirian perusahaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15, dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **Pasal 17**

Dalam melakukan kegiatan usahanya, perusahaan wajib menerapkan prinsip pengelolaan usaha yang sehat, meliputi tingkat kewajaran, transparansi, akuntabilitas, dan pertanggungjawaban.

#### **Pasal 18**

Perusahaan dilarang:

- a. melakukan penyertaan langsung;
- b. melakukan pembelian saham perusahaan melalui pasar modal.

#### **Pasal 19**

Perusahaan dapat menempatkan dana dalam bentuk Surat Utang Negara, Sertifikat Bank Indonesia dan/atau instrumen keuangan lainnya yang ditetapkan oleh Menteri.

### **BAB VI KETENTUAN LAIN-LAIN**

#### **Pasal 20**

- (1) Dalam hal sebagian dari KPR yang diterbitkan oleh Kreditor Asal pada saat perusahaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 beroperasi belum memenuhi persyaratan untuk dibeli perusahaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, sehingga masih tersedia sejumlah dana pada perusahaan, maka perusahaan dapat memberikan fasilitas pinjaman kepada Kreditor Asal dengan jaminan Aset Keuangan.
- (2) Perjanjian antara Perusahaan dengan Kreditor Asal mengenai pemberian fasilitas pinjaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan mewajibkan Kreditor Asal untuk mengganti Aset Keuangan yang pembayarannya tidak lancar dengan Aset Keuangan yang pembayarannya lancar.
- (3) Pemberian fasilitas pinjaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan paling lama 3 (tiga) tahun sejak perusahaan berdiri.
- (4) Jatuh tempo pinjaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak melampaui jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

#### **Pasal 21**

- (1) Dalam mendukung kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1), perusahaan dapat menerbitkan Surat Utang.
- (2) Jatuh tempo Surat Utang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak melampaui batas waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3).

### **BAB VII KETENTUAN PENUTUP**

#### **Pasal 22**

Pada saat Peraturan Presiden ini mulai berlaku, semua peraturan pelaksanaan yang mengatur tentang Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan, dinyatakan tidak berlaku.

#### **Pasal 23**

Ketentuan lebih lanjut yang diperlukan bagi pelaksanaan Peraturan Presiden ini ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

#### **Pasal 24**

Peraturan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang, mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Presiden ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan Di Jakarta,  
Pada Tanggal 7 Februari 2005  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,  
Ttd.

“Lanjutan”

Dr. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Diundangkan Di Jakarta,  
Pada Tanggal 7 Februari 2005  
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
Ttd.  
Dr. HAMID AWALUDIN

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2005 NOMOR 21



**PENJELASAN**  
**PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA**  
**NOMOR 19 TAHUN 2005**  
**TENTANG**  
**PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN**

**UMUM**

Kepemilikan rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang mutlak harus dipenuhi oleh setiap keluarga. Pada kenyataannya, tidak setiap keluarga mampu membeli rumah secara tunai. Oleh karena itu, peran lembaga keuangan yang dapat membantu penyediaan fasilitas pendanaan mutlak dibutuhkan oleh masyarakat. Selama ini, Bank merupakan lembaga keuangan yang berperan dalam membantu masyarakat untuk memiliki rumah secara kredit.

Dalam prakteknya, dana perbankan untuk penyediaan rumah secara kredit melalui penerbitan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang berjangka panjang pada umumnya berasal dari tabungan, giro dan deposito yang merupakan dana jangka pendek. Apabila bank menerbitkan KPR secara terus menerus dengan pembiayaan bersumber pada dana jangka pendek, maka bank akan mengalami kesenjangan antara sumber dan penggunaan dana (mismatch funding). Untuk mengatasi permasalahan tersebut perlu dilakukan mobilisasi dana jangka panjang guna memenuhi kebutuhan pembiayaan perumahan yang berjangka panjang pula.

Sejalan dengan program Pemerintah untuk meningkatkan kegiatan pembangunan di bidang perumahan sebagai salah satu upaya penyediaan perumahan yang layak dan terjangkau oleh masyarakat, perlu diupayakan tersedianya dana yang memadai melalui pembiayaan sekunder perumahan. Untuk melakukan kegiatan pembiayaan dimaksud, didirikan perusahaan pembiayaan sekunder perumahan.

Sumber pembiayaan sekunder perumahan di samping berasal dari modal sendiri, juga diperoleh dari penerbitan Efek Beragun Aset dalam bentuk Surat Utang dan Surat Partisipasi. Dalam rangka penerbitan Efek Beragun Aset diperlukan adanya Special Purpose Vehicle (SPV) yang mekanisme pendiriannya dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**PASAL DEMI PASAL**

**Pasal 1**

Cukup jelas

**Pasal 2**

Cukup jelas

**Pasal 3**

Cukup jelas

**Pasal 4**

Cukup jelas

#### **Pasal 5**

Pembatasan pembelian kumpulan Aset Keuangan dimaksudkan untuk memenuhi prinsip kehati-hatian.

#### **Pasal 6**

Ayat (1)

Dalam hal Efek Beragun Aset yang diterbitkan berupa Surat Utang, maka kepemilikan Kumpulan Piutang tersebut berpindah kepada Penerbit (SPV). Dalam operasionalnya, SPV dibatasi pada sate transaksi sekuritisasi tertentu saja dan dilarang melakukan kegiatan atau transaksi lainnya. Dengan demikian, lembaga keuangan tersebut dalam melakukan transaksi sekuritisasi yang merupakan kegiatan Pembiayaan Sekunder Perumahan telah memenuhi bankruptcy remote terhadap Kreditor Asal.

Ayat (2)

Dalam proses penerbitan Efek Beragun Aset, kepemilikan Kumpulan Piutang yang tadinya berada pada Kreditor Asal harus berpindah kepada Penerbit atau Pemodal. Dalam hal Penerbit menerbitkan Efek Beragun Aset berupa Surat Partisipasi, maka kepemilikan Kumpulan Piutang tersebut berpindah kepada Pemodal.

Ayat (3)

Cukup jelas

#### **Pasal 7**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Masing-masing pembeli/pemilik Surat Partisipasi dalam melaksanakan haknya terikat pada ketentuan dalam Dokumen Transaksi yang mengatur pelaksanaan hak secara bersama, sebagai konsekuensi kepemilikan bersama, juga melaksanakan hak tagih/hak eksekusi secara bersama.

#### **Pasal 8**

Penetapan persyaratan bagi Aset Keuangan yang akan dibeli dari Kreditor Asal ditetapkan oleh Lembaga Keuangan yang dibentuk untuk melaksanakan kegiatan Pembiayaan Sekunder Perumahan dalam perjanjian pembelian.

#### **Pasal 9**

Pembelian Kumpulan Aset Keuangan dituangkan dalam perjanjian. Perjanjian tersebut harus memuat klausul yang mewajibkan Kreditor Asal menggunakan dana yang diperoleh hanya untuk penerbitan KPR baru.

#### **Pasal 10**

Cukup jelas

**Pasal 11**

Cukup jelas

**Pasal 12**

Pendukung Kredit adalah Kreditor Asal atau pihak lain yaitu Perusahaan Asuransi, Bank, dan Perusahaan Efek yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas Aset Keuangan. Peningkatan kualitas Aset Keuangan tersebut harus tercermin pada hasil pemeringkatan kredit.

Pemberi Jasa adalah pihak yang ditunjuk oleh Wali Amanat atau Administrator Transaksi untuk mengurus Aset Keuangan.

Pemberi Jasa bertugas:

- a. mengatur, memproses, memantau, dan menagih Aset Keuangan;
- b. meneruskan hasil tagihan sebagaimana dimaksud pada huruf a kepada Wali Amanat atau Administrator Transaksi atau Kustodian;
- c. melaksanakan eksekusi agunan yang melekat pada Aset Keuangan; dan
- d. melaksanakan hal-hal lain sebagaimana dimuat dalam Dokumen Transaksi.

Dalam hal Pemberi jasa tidak dapat melaksanakan tugasnya, maka tugas-tugas tersebut dilakukan oleh Pemberi Jasa Cadangan yang ditunjuk oleh Penerbit atau Wali Amanat atau Administrator Transaksi yang penunjukannya dimuat dalam Dokumen Transaksi.

**Pasal 13**

Cukup jelas

**Pasal 14**

Cukup jelas

**Pasal 15**

Cukup jelas

**Pasal 16**

Cukup jelas

**Pasal 17**

Cukup jelas

**Pasal 18**

Cukup jelas

**Pasal 19**

Penempatan dana dalam Pasal ini dimaksudkan dalam rangka manajemen likuiditas pada instrumen keuangan yang aman.

**Pasal 20**

Ayat (1)

Pada saat ini, belum semua KPR yang diterbitkan Kreditor Asal dapat memenuhi standardisasi dokumen, seperti belum adanya klausul yang memberikan hak untuk mengalihkan kepada pihak lain.

Ayat (2)

Untuk menjaga kesinambungan arus kas perusahaan untuk pembayaran Surat Utang yang diterbitkan, maka dalam perjanjian pemberian pinjaman antara perusahaan dan Kreditor Asal wajib dicantumkan klausul yang menyatakan bahwa apabila terdapat Aset Keuangan yang tidak lancar, maka Kreditor Asal wajib mengganti dengan Aset Keuangan yang lancar.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

**Pasal 21**

Cukup jelas

**Pasal 22**

Cukup jelas

**Pasal 23**

Cukup jelas

**Pasal 24**

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 4479

**PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 1 TAHUN 2008  
TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 19  
TAHUN 2005 TENTANG PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

- a. bahwa dalam rangka menunjang tersedianya dana pembangunan perumahan yang lebih efektif dan efisien melalui pembiayaan sekunder perumahan, perlu didukung oleh ketentuan mengenai pembiayaan sekunder perumahan yang memadai;
- b. bahwa Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan, perlu disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan perumahan dan perkembangan skim pembiayaan sekunder perumahan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Presiden tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan;

Mengingat :

1. Pasal 4 ayat (1) UndangUndang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. 2. Kitab UndangUndang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek, Staatsblad 1847 Nomor 23);
3. UndangUndang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472) sebagaimana telah diubah dengan UndangUndang Nomor 10 Tahun 1998 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);
4. UndangUndang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (Lembaran Negara

Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3608);

5. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 70, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4297);
6. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (PERSERO) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 15, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3731) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 2001 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4101);
8. Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4479);

**MEMUTUSKAN:**

Menetapkan : **PERATURAN PRESIDEN TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 19 TAHUN 2005 TENTANG PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN.**

**Pasal I**

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4479) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 angka 1 dihapus dan diantara angka 5 dan angka 6 disisipkan 1 (satu) angka baru yaitu angka 5a serta mengubah angka 13, angka 15, dan angka 18, sehingga keseluruhan Pasal 1 menjadi berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 1

1. Dihapus.

2. Aset Keuangan adalah piutang yang diperoleh dari penerbitan KPR, termasuk hak agunan yang melekat padanya.
3. Bank adalah bank sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Perbankan.
4. Dokumen Transaksi adalah seluruh dokumen yang dibuat oleh para pihak dalam transaksi Sekuritisasi.
5. Efek Beragun Aset adalah surat berharga yang dapat berupa Surat Utang atau Surat Partisipasi yang diterbitkan oleh Penerbit yang pembayarannya terutama bersumber dari Kumpulan Piutang.
- 5a. Pendukung Kredit (Credit Enhancer) adalah pihak yang memberikan fasilitas untuk meningkatkan kualitas dan nilai Aset Keuangan dan/atau surat berharga dalam transaksi Sekuritisasi maupun untuk pemberian fasilitas pinjaman.
6. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas kredit yang diterbitkan oleh Kreditor Asal untuk membeli rumah siap huni.
7. Kreditor Asal adalah setiap Bank atau lembaga keuangan yang mempunyai Aset Keuangan.
8. Kumpulan Piutang adalah keseluruhan Aset Keuangan yang dibeli oleh Penerbit dari Kreditor Asal.
9. Kustodian adalah lembaga sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pasar Modal.
10. Menteri adalah Menteri Keuangan.
11. Pembiayaan Sekunder Perumahan adalah penyelenggaraan kegiatan penyaluran dana jangka menengah dan/atau panjang kepada Kreditor Asal dengan melakukan Sekuritisasi.
12. Pemodal adalah orang atau badan pemegang Efek Beragun Aset.
13. Penerbit adalah pihak yang melakukan penerbitan efek beragun aset dalam rangka sekuritisasi.
14. Sekuritisasi adalah transformasi aset yang tidak liquid menjadi liquid dengan cara pembelian Aset Keuangan dari Kreditor Asal dan penerbitan Efek Beragun Aset.
15. Special Purpose Vehicle (SPV) adalah perseroan terbatas yang ditunjuk oleh lembaga keuangan yang khusus didirikan untuk membeli Aset Keuangan dan menerbitkan Efek Beragun Aset.
16. Surat Partisipasi adalah bukti kepemilikan secara proporsional atas Kumpulan Piutang yang dimiliki bersama oleh sejumlah Pemodal yang diterbitkan oleh

Penerbit.

17. Surat Utang adalah bukti utang yang dikeluarkan oleh Penerbit yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk memperoleh pembayaran sebagai Pemodal.
  18. Wali Amanat adalah pihak yang mewakili kepentingan Pemodal dalam transaksi sekuritisasi dan terdaftar di Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan.”
2. Ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (4) diubah, sehingga keseluruhan Pasal 4 menjadi berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 4

- (1) Pembiayaan Sekunder Perumahan dilakukan dengan cara pembelian kumpulan Aset Keuangan dari Kreditor Asal dan penerbitan Efek Beragun Aset.
  - (2) Efek Beragun Aset dapat berbentuk Surat Utang atau Surat Partisipasi.
  - (3) Efek Beragun Aset harus diperingkat oleh lembaga pemeringkat.
  - (4) Surat Utang atau Surat Partisipasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan atas unjuk (aan toonder) dan/atau atas nama (aan order).”
3. Ketentuan Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) diubah serta ayat (3) dihapus, sehingga keseluruhan Pasal 6 menjadi berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 6

- (1) Dalam hal Efek Beragun Aset berbentuk Surat Utang, SPV membeli kumpulan Aset Keuangan dari Kreditor Asal dan menerbitkan Surat Utang.
  - (2) Dalam hal Efek Beragun Aset berbentuk Surat Partisipasi, lembaga keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 atau Wali Amanat membeli kumpulan Aset Keuangan dari Kreditor Asal dan menerbitkan Surat Partisipasi.”
  - (3) Dihapus.”
4. Diantara Pasal 6 dan Pasal 7 disisipkan 1 (satu) pasal baru yaitu Pasal 6A, yang berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 6A

Dalam rangka melaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1), SPV hanya dapat melakukan satu transaksi sekuritisasi.”

5. Ketentuan Pasal 8 diubah, sehingga keseluruhan Pasal 8 menjadi berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 8

Pembelian kumpulan Aset Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) hanya dapat dilakukan atas Aset Keuangan yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh lembaga keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.”

6. Ketentuan Pasal 9 dihapus.

7. Di antara Pasal 9 dan Pasal 10 disisipkan 1 (satu) pasal baru yaitu Pasal 9A, yang berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 9A

Lembaga keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dapat melakukan pembelian Efek Beragun Aset.”

8. Ketentuan Pasal 10 ayat (3) diubah, sehingga keseluruhan Pasal 10 menjadi berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 10

- (1) Pembayaran atas Efek Beragun Aset kepada Pemodal terutama bersumber dari arus kas yang diperoleh dari Kumpulan Piutang.
- (2) Dalam hal arus kas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mencukupi, pembayaran kekurangannya bersumber dari Pendukung Kredit.
- (3) Pembayaran atas Efek Beragun Aset sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dilaksanakan oleh Wali Amanat, Kustodian atau pihak lain yang ditunjuk oleh para pihak dalam Dokumen Transaksi.”

9. Ketentuan Pasal 11 dihapus.

10. Ketentuan Pasal 12 diubah, sehingga keseluruhan Pasal 12 menjadi berbunyi sebagai

berikut:

“Pasal 12

- (1) Pihak-pihak dalam Sekuritisasi antara lain Kreditor Asal, Penerbit, Pemodal, penata sekuritisasi, Wali Amanat, Kustodian, Pendukung Kredit, dan pemberi jasa.
  - (2) Lembaga keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dapat bertindak sebagai koordinator global, penjamin, penata sekuritisasi, dan/atau Pendukung Kredit dalam transaksi Sekuritisasi.”
11. Di antara Pasal 12 dan Pasal 13 disisipkan 1 (satu) pasal baru yaitu Pasal 12A, yang berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 12A

Lembaga keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dapat menunjuk penata sekuritisasi untuk mengatur dan menyiapkan proses Sekuritisasi.”

12. Ketentuan dalam Pasal 14 ditambah 1 (satu) huruf yaitu huruf d, sehingga keseluruhan Pasal 14 menjadi berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 14

Lembaga keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 wajib menyampaikan laporan kepada Menteri, berupa:

- a. Laporan keuangan triwulanan;
  - b. Laporan kegiatan usaha semesteran;
  - c. Laporan keuangan tahunan yang telah diaudit Akuntan Publik;
  - d. Laporan dan/atau hal-hal lain yang diperlukan.”
13. Ketentuan Pasal 18 diubah, sehingga keseluruhan Pasal 18 menjadi berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 18

- (1) Dalam rangka melaksanakan Pembiayaan Sekunder Perumahan, perusahaan dapat melakukan penyertaan langsung.
- (2) Penyertaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan pada perusahaan yang kegiatan usahanya terkait langsung dengan pembangunan dan

pengembangan pasar pembiayaan sekunder perumahan.

- (3) Penyertaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus terlebih dahulu mendapat persetujuan dari pemegang saham.
- (4) Perusahaan dilarang melakukan pembelian saham melalui pasar modal.”

14. Ketentuan Pasal 19 diubah, sehingga keseluruhan Pasal 19 menjadi berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 19

Perusahaan dapat menempatkan dana dalam bentuk Surat Utang Negara, Sertifikat Bank Indonesia, Deposito, dan/atau instrumen keuangan lainnya yang ditetapkan oleh Menteri.”

15. Ketentuan Pasal 20 ayat (1), ayat (3), dan ayat (4) diubah serta ayat (2) dihapus, sehingga keseluruhan Pasal 20 menjadi berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 20

- (1) Dalam rangka membangun dan mengembangkan pasar sekunder perumahan, perusahaan dapat memberikan fasilitas pinjaman kepada Bank dan/atau lembaga keuangan untuk disalurkan sebagai KPR dengan tata cara dan persyaratan yang ditetapkan perusahaan.
- (2) Dihapus
- (3) Pemberian fasilitas pinjaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lama 10 (sepuluh) tahun sejak tanggal ditetapkannya Peraturan Presiden ini.
- (4) Jangka waktu penyaluran fasilitas pinjaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 15 (lima belas) tahun.”

Pasal II

Peraturan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta pada  
tanggal 26 Januari 2008

“Lanjutan”

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Salinan sesuai dengan aslinya  
Deputi Sekretaris Kabinet Bidang Hukum,

Dr. M. Iman Santoso



**PENJELASAN  
ATAS PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1  
TAHUN 2008 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PRESIDEN  
NOMOR 19 TAHUN 2005 TENTANG PEMBIAYAAN SEKUNDER  
PERUMAHAN**

UMUM

Sejalan dengan program Pemerintah untuk meningkatkan kegiatan pembangunan di bidang perumahan sebagai salah satu upaya penyediaan perumahan yang layak dan terjangkau oleh masyarakat, perlu diupayakan tersedianya dana yang memadai melalui pembiayaan sekunder perumahan. Untuk melakukan kegiatan pembiayaan dimaksud, Pemerintah telah mendirikan perusahaan pembiayaan sekunder perumahan.

Perusahaan pembiayaan sekunder perumahan mempunyai tugas untuk membangun dan mengembangkan pasar pembiayaan sekunder perumahan melalui sekuritisasi, penyaluran pinjaman kepada bank dan/atau lembaga keuangan. Selain itu, perusahaan dapat juga melakukan penyertaan langsung pada perusahaan yang kegiatan usahanya terkait langsung dengan pembangunan dan pengembangan pasar pembiayaan sekunder perumahan, dan berfungsi sebagai mortgage guarantor serta dapat melakukan pembelian efek yang berkaitan dengan mortgage dalam rangka menggerakkan pasar (market maker).

Untuk membangun pasar pembiayaan sekunder perumahan melalui sekuritisasi, Perusahaan membeli kumpulan aset keuangan dari bank dan/atau lembaga keuangan dan selanjutnya menjual kepada investor, baik melalui penawaran umum maupun penawaran terbatas (private placement). Selain itu, dalam transaksi sekuritisasi, perusahaan dapat bertindak sebagai koordinator global, penjamin, penata sekuritisasi, dan/atau Pendukung Kredit. Selanjutnya, mengenai penyaluran pinjaman kepada bank dan/atau lembaga keuangan dimaksudkan untuk memperbanyak volume KPR yang disalurkan oleh bank dan/atau lembaga keuangan dimaksud.

Sumber pembiayaan sekunder perumahan di samping berasal dari modal sendiri, juga diperoleh dari penerbitan Efek Beragun Aset dalam bentuk Surat Utang dan Surat Partisipasi. Dalam rangka penerbitan Surat Utang, Special Purpose Vehicle (SPV)

bertindak sebagai penerbit. Sedangkan dalam rangka penerbitan Surat Partisipasi yang bertindak sebagai penerbit adalah Perusahaan atau Wali Amanat.

Berkenaan dengan belum siapnya pasar primer perumahan, sehingga belum terdapat kumpulan aset KPR yang eligible untuk dilakukan sekuritisasi, maka Perusahaan dapat memberikan pinjaman kepada bank atau lembaga keuangan untuk menerbitkan KPR dengan persyaratan menggunakan standarisasi dokumen yang ditetapkan oleh Perusahaan. Terkait dengan hal tersebut, maka jangka waktu pemberian pinjaman disesuaikan dengan rata-rata jangka waktu KPR. Dengan demikian, perlu dilakukan perubahan jangka waktu pemberian pinjaman oleh Perusahaan.

Dengan dilakukannya perubahan terhadap beberapa substansi tersebut, diharapkan Perusahaan dapat menjalankan fungsinya sebagai pembangun dan pengembang pasar pembiayaan sekunder perumahan.

## PASAL DEMI PASAL

### Pasal I

Angka 1, Cukup jelas

Angka 2,

### Pasal 4

#### Ayat (1)

Pembelian kumpulan Aset Keuangan dari Kreditor Asal dimaksudkan untuk mengalihkan hak milik Kreditor Asal atas kumpulan Aset Keuangan kepada pihak pembeli. Pengalihan hak milik dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang mengatur cara diperolehnya hak milik,

dimana salah satunya adalah adanya penyerahan (levering)

benda tersebut berdasarkan peristiwa perdata pemindahan hak milik. Dalam kaitannya dengan Sekuritisasi, benda yang akan dipindahkan adalah hak tagih atau piutang sehingga untuk penyerahan piutang dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 613 ayat (1) KUHPer dengan membuat suatu perjanjian penyerahan yang dikenal sebagai cession, sedangkan peristiwa perdatanya berupa perjanjian jual beli. Dengan demikian, kepastian hukum pemindahan hak milik atas kumpulan Aset Keuangan dari Kreditor Asal kepada pembeli telah terjadi dengan adanya perjanjian jual beli dan perjanjian penyerahan (cession). Perjanjian jual beli dan perjanjian penyerahan (cession) dapat digabungkan dalam satu perjanjian.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Angka 3

Pasal 6

Ayat (1)

Dalam transaksi ini kepemilikan Kumpulan Piutang tersebut berpindah kepada Penerbit (SPV).

Ayat (2)

Dalam transaksi ini yang menjadi pemilik akhir dari Kumpulan Piutang tersebut adalah Pemodal secara bersama-sama. Lembaga keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 atau Wali Amanat hanya menjadi perantara saja dalam rangka mentransformasi kumpulan piutang menjadi surat berharga (Efek Beragun Aset yang berbentuk Surat Partisipasi).

Angka 4

Pasal 6A

SPV merupakan perseroan terbatas yang khusus didirikan untuk mendukung satu transaksi sekuritisasi. SPV tidak bersifat permanen namun hanya sementara waktu sampai berakhirnya fungsi dan tugas SPV dalam transaksi sekuritisasi tersebut.

Persyaratan Aset Keuangan yang dapat dibeli dalam transaksi sekuritisasi sekurang-kurangnya memenuhi standarisasi dokumen KPR yang antara lain meliputi standarisasi desain, pedoman analisa risiko, dan pedoman penilaian real estat.

Angka 6

Pasal 9 Cukup jelas

Angka 7

Pasal 9A Lembaga keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dapat melakukan pembelian Efek Beragun Aset yang terkait dengan KPR (mortgage related securities), sehingga dalam hal ini lembaga keuangan tersebut bertindak sebagai penggerak pasar (market maker).

Angka 8

Pasal 10 Ayat (1) Cukup jelas

Ayat (2) Cukup jelas

Ayat (3) Cukup jelas

Angka 9

Pasal 11 Cukup jelas

Ayat (1)

Penata sekuritisasi adalah pihak yang menyiapkan dan mengatur seluruh transaksi Sekuritisasi.

Yang menjadi Pendukung Kredit adalah Kreditor Asal atau pihak lain seperti perusahaan asuransi, bank dan perusahaan efek.

Pemberi jasa adalah pihak yang ditunjuk oleh Wali Amanat untuk mengurus Aset Keuangan. Pemberi jasa bertugas, antara lain :

- a. mengatur, memproses, memantau, dan menagih Aset Keuangan;
- b. meneruskan hasil tagihan sebagaimana dimaksud pada huruf a kepada Wali Amanat atau Kustodian;
- c. melaksanakan eksekusi agunan yang melekat pada Aset Keuangan; dan

- d. melaksanakan halhal lain sebagaimana dimuat dalam Dokumen Transaksi.

Dalam hal pemberi jasa tidak dapat melaksanakan tugasnya, maka tugastugas tersebut dilakukan oleh pemberi jasa cadangan yang ditunjuk oleh Penerbit atau Wali Amanat yang penunjukannya ditentukan dalam Dokumen Transaksi.

Ayat (2) Koordinator global adalah pihak yang bertanggung jawab dalam mengkoordinasikan secara keseluruhan proses transaksi, termasuk melakukan penunjukan para pihak yang terlibat dalam transaksi sekuritisasi, mengkoordinir dan menjadi penghubung dengan instansi dan lembaga pemerintah terkait, serta bertanggung jawab terhadap kinerja pihakpihak penunjang transaksi sekuritisasi KPR.

Penjamin adalah pihak yang menjamin pembayaran efek beragun aset sesuai Dokumen Transaksi.

Angka 11

Pasal 12 A Cukup jelas

Angka 12

Pasal 14 Cukup jelas

Angka 13

Pasal 18 Ayat (1) Cukup jelas

Ayat (2) Yang dimaksud perusahaan yang kegiatan usahanya terkait langsung dengan pembangunan dan pengembangan pasar pembiayaan sekunder perumahan, misalnya perusahaan yang mempunyai fungsi di

bidang mortgage insurance.

Ayat (3) Cukup jelas

Ayat (4) Cukup jelas

Angka 14

Pasal 19 Penempatan dana dalam Pasal ini dimaksudkan dalam rangka manajemen likuiditas pada instrumen keuangan yang aman.

Angka 15

Pasal 20 Ayat (1) Pemberian fasilitas pinjaman kepada Bank dan/atau lembaga keuangan harus dipergunakan untuk penyaluran KPR termasuk untuk rumah yang dalam proses pembangunan.

Ayat (3) Cukup jelas

Ayat (4) Cukup jelas

Pasal II Cukup jelas

W10-09/CES-BTN  
M1/AAM/FW/an

## AKTA CESSIE

Nomor

Pada hari ini, Selasa, tanggal \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, pukul 08:30 WIB  
(delapan lewat tiga puluh menit Waktu Indonesia  
Barat), berhadapan dengan saya, \_\_\_\_\_,  
Sarjana Hukum, berdasarkan Surat Keputusan \_\_\_\_\_  
Majelis Pengawas Pusat Notaris tertanggal \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_) Nomor \_\_\_\_\_, sebagai pengganti  
dari Tuan \_\_\_\_\_, Sarjana Hukum, Notaris di \_\_\_\_\_  
Jakarta, penghadap yang akan disebut berikut ini,  
dengan dihadiri saksi-saksi yang namanya akan  
disebut dalam akhir akta ini.

1. \_\_\_\_\_, lahir di \_\_\_\_\_  
pada tanggal \_\_\_\_\_  
(seribu sembilan ratus enam puluh \_\_\_\_\_  
satu), dari perseroan terbatas yang  
akan disebut dibawah ini, bertempat tinggal  
di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, Warga Negara Indonesia;  
- menurut keterangannya dalam hal ini \_\_\_\_\_  
bertindak dalam jabatannya sebagaimana \_\_\_\_\_  
tersebut dan oleh karena itu mewakili \_\_\_\_\_  
Direksi dari dan selaku demikian untuk dan \_\_\_\_\_  
atas nama PERUSAHAAN PERSEROAN (PERSERO) \_\_\_\_\_

..... disingkat "....."  
..... (PERSERO)", suatu lembaga —  
perbankan milik negara berkedudukan di —  
..... dan beralamat di .....  
....., yang anggaran dasarnya telah  
diumumkan dalam Berita Negara Republik —  
Indonesia tanggal ..... (.....) —  
.....  
(.....), Tambahan Nomor  
.....  
-anggaran dasar tersebut telah beberapa kali  
mengalami perubahan dan perubahan seluruh —  
anggaran dasar terakhir untuk disesuaikan —  
dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 —  
(dua ribu tujuh) tentang Perseroan Terbatas,  
sebagaimana dimuat dalam akta tanggal —  
(.....) (.....) —  
Nomor ....., dibuat di hadapan ....., —  
Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang —  
telah mendapatkan persetujuan Menteri Hukum  
dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia —  
sesuai dengan Surat Keputusan tanggal —  
(.....) (.....) —  
Nomor AHU-..... Tahun ..... ; —  
(untuk selanjutnya disebut "Pihak Pertama")—

2. Tuan ....., lahir di .....  
....., pada tanggal ..... (.....) —  
(.....)

KANTOR NOTARIS

dari perseroan terbatas yang akan disebut di bawah ini, bertempat tinggal di

, Kelurahan , Kecamatan

, Bogor 16157, pemegang Kartu Tanda

Penduduk Nomor , Warga

Negara Indonesia;

- menurut keterangannya dalam hal ini

bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus

tertanggal (

) Nomor ,

yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup

dan fotokopi sesuai aslinya dilekatkan pada

minuta akta ini, sebagai kuasa dari Direktur

Keuangan dan karenanya sah mewakili Direksi

dari dan selaku demikian untuk dan atas nama

PERUSAHAAN PERSEROAN (PERSERO)

disingkat "

( ), " , suatu

lembaga perbankan milik negara, berkedudukan

di dan beralamat di Jalan

, Kelurahan

, Kecamatan ,

, yang anggaran dasarnya

telah diumumkan dalam Berita Negara Republik

Indonesia tanggal ( )

(

) Nomor , Tambahan Nomor ;

-anggaran dasar mana telah beberapa kali ---  
 diubah dan terakhir telah diubah seluruhnya  
 sesuai dengan Undang-undang Nomor 40 Tahun -  
 2007 (dua ribu tujuh) tentang Perseroan ----  
 Terbatas, sebagaimana dimuat dalam akta ----  
 tanggal : ( ) ( ----  
 ), Nomor , dibuat dihadapan --  
 , Sarjana Hukum, Notaris di ----  
 Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan  
 Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik  
 Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan ----  
 tanggal ( ) ( ----  
 ) Nomor :-----

- perusahaan perseroan mana telah mendapat -  
 Surat Tanda Terdaftar sebagai Bank Kustodian  
 di bidang Pasar Modal berdasarkan Surat ----  
 Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal -  
 Nomor ( )

dan sebagai Wali Amanat berdasarkan ----  
 Surat Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar  
 Modal Nomor

( ) ( ----  
 ), yang telah ----  
 diperlihatkan kepada saya, Notaris;-----

- sebagai Bank Kustodian yang bertindak ----  
 untuk mewakili kepentingan para Pemegang EBA  
 berdasarkan Perjanjian KIK-EBA,-----  
 -(untuk selanjutnya disebut "Pihak Kedua").-

KANTOR NOTARIS

(Selanjutnya Pihak Pertama dan Pihak Kedua \_\_\_\_\_  
bersama-sama akan disebut "Para Pihak") \_\_\_\_\_

-Para penghadap terlebih dahulu menerangkan: \_\_\_\_\_

Bahwa: \_\_\_\_\_

(A) antara Pihak Pertama dan Debitur yang nama-  
namanya sebagaimana dirinci dalam Lampiran I  
pada akta ini telah dibuat Perjanjian KPR, -  
atas dasar Pihak Pertama mempunyai semua \_\_\_\_\_  
tagihan terhadap Debitur, yang jumlah-  
jumlahnya dirinci dalam Daftar Tagihan yang  
terlampir sebagai Lampiran I pada minuta \_\_\_\_\_  
akta ini; \_\_\_\_\_

(B) antara Pihak Pertama dan \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ sebagai Manager \_\_\_\_\_  
Investasi yang bertindak untuk kepentingan -  
para Pemegang EBA yang diwakili oleh Pihak -  
Kedua telah ditandatangani Akta Jual Beli --  
Tagihan, sebagaimana tersebut dalam akta ---  
nomor \_\_\_\_\_, tanggal . . . ( . . . ) \_\_\_\_\_  
( . . . ) \_\_\_\_\_, dibuat di  
hadapan saya, Notaris (selanjutnya disebut -  
"Akta Jual Beli"), dimana Pihak Pertama :--

(i) telah menjual Kumpulan Tagihan berikut -  
Hak-Hak Terkait kepada Manajer \_\_\_\_\_  
Investasi (untuk kepentingan para \_\_\_\_\_  
Pemegang EBA yang mengambil bagian ----  
dalam pembelian Kumpulan Tagihan, yang  
dalam hal ini diwakili oleh Pihak \_\_\_\_\_  
Kedua, dan sebagai bukti dari hak \_\_\_\_\_

kepemilikan mereka atas Kumpulan \_\_\_\_\_  
Tagihan, akan dikeluarkan Efek Beragun  
Aset ("EBA")); dan \_\_\_\_\_

(ii) telah sepakat untuk mengalihkan dan \_\_\_\_\_  
menyerahkan Kumpulan Tagihan berikut \_\_\_\_\_  
Hak-Hak Terkait pada Tanggal Penutupan  
secara langsung kepada Pihak Kedua \_\_\_\_\_  
dalam kedudukannya sebagai Bank \_\_\_\_\_  
Kustodian yang mewakili kepentingan \_\_\_\_\_  
para Pemegang EBA; dan \_\_\_\_\_

(C) untuk melaksanakan pengalihan dan penyerahan  
atas hak kepemilikan, dan kepentingan dalam  
Kumpulan Tagihan berikut Hak-Hak Terkait, \_\_\_\_\_  
Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah sepakat  
untuk menandatangani cession ini untuk tujuan  
mengefektifkan penjualan, pengalihan dan \_\_\_\_\_  
penyerahan atas Kumpulan Tagihan berikut \_\_\_\_\_  
Hak-Hak Terkait sebagaimana disyaratkan dan  
sesuai dengan Pasal 613 Kitab Undang-Undang  
Hukum Perdata Indonesia ("KUHPer") dalam \_\_\_\_\_  
bentuk akta notaris. \_\_\_\_\_

Sehubungan dengan apa yang diuraikan di atas, \_\_\_\_\_  
maka Para Pihak sepakat untuk membuat Akta Cession  
atas Kumpulan Tagihan ini (selanjutnya disebut \_\_\_\_\_  
"Akta Cession") dengan syarat-syarat dan \_\_\_\_\_  
ketentuan-ketentuan yang tersebut di bawah ini :-

\_\_\_\_\_Pasal 1\_\_\_\_\_

Kecuali ditentukan lain dalam Akta Cession ini, \_\_\_\_\_  
istilah-istilah dengan huruf besar di awal kata \_\_\_\_\_

KANTOR NOTARIS

mempunyai arti yang sama dengan istilah-istilah yang didefinisikan dalam Daftar Induk Definisi.

Pasal 2

2.1 Pihak Pertama dengan ini menerangkan dan menyatakan telah menjual Kumpulan Tagihan kepada Manajer Investasi (untuk kepentingan para Pemegang EBA) dan telah menerima penuh dari Bank Kustodian (Pihak Kedua) Harga Pembelian Tagihan sebagaimana ditentukan dalam Akta Jual Beli.

2.2 Pihak Pertama dengan ini mengalihkan dan menyerahkan semua hak kepemilikan dan kepentingan atas Kumpulan Tagihan terhitung sejak Tanggal Cut-Off Final yang dirinci dalam Lampiran I Akta Cessie ini, berikut Hak-Hak Terkait kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua dengan ini menerima pengalihan dan penyerahan atas hak kepemilikan dan kepentingan atas Kumpulan Tagihan, berikut Hak-Hak Terkait, dari Pihak Pertama sesuai dengan Pasal 613 KUHPer yang berlaku sejak tanggal Akta Cessie ini.

2.3 Para Pihak dengan ini menegaskan dan menyatakan bahwa sebagai bukti tambahan, Akta Cessie ini akan berlaku sebagai tanda terima yang sah untuk pembayaran Harga Pembelian Tagihan.

Pasal 3

3.1 Sejak tanggal Akta Cessie ini, Kumpulan

Tagihan berikut Hak-Hak Terkait beralih — secara efektif beralih kepada Pihak Kedua — (bertindak sebagai Bank Kustodian untuk dan atas nama para Pemegang EBA), dan mulai — tanggal Akta Cessie ini, setiap dan segala — keuntungan atau kerugian yang didapat atau — diderita atas Kumpulan Tagihan berikut Hak-Hak Terkait terhitung sejak Tanggal Cut-Off Final berpindah kepada dan menjadi miliknya serta dipikul oleh Pihak Kedua. —

3.2 Pihak Pertama akan memberitahu dengan surat tercatat paling lambat 3 (tiga) Hari Kerja — terhitung sejak tanggal Akta Cessie ini — sesuai dengan format terlampir sebagai — Lampiran II Akta Cessie ini kepada — perusahaan asuransi yang (i) menerbitkan — polis mengenai Properti Dibiayai, dan (ii) — menerbitkan polis asuransi jiwa atas jiwa — para Debitur yang Kumpulan Tagihan terhadap mereka telah dialihkan. Pihak Pertama akan memastikan agar perusahaan asuransi tersebut menegaskan dalam jangka waktu 8 (delapan) — Hari Kerja terhitung sejak tanggal Akta — Cessie ini dalam format terlampir sebagai — Lampiran III Akta Cessie ini bahwa bankers — clause yang ada di dalam polis adalah untuk manfaat Pihak Kedua yang mewakili — kepentingan para Pemegang EBA. —

—————Pasal 4—————

4.1 Pihak Pertama menyatakan bahwa menurut \_\_\_\_\_  
 Doukumentasi Kredit yang berlaku, Debitur --  
 tertentu yang memenuhi persyaratan \_\_\_\_\_  
 berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala  
 Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1996  
 telah memberikan SKMHT, dimana Debitur \_\_\_\_\_  
 tersebut memberikan kuasa yang tidak dapat --  
 ditarik kembali kepada Pihak Pertama untuk --  
 memasang dan mendaftarkan Hak Tanggungan ---  
 atas Properti Dibiayai tersebut. Untuk itu,  
 Pihak Pertama dalam kedudukannya sebagai ---  
 Penyedia Jasa sebagaimana diatur dalam \_\_\_\_\_  
 Perjanjian Penyediaan Jasa dengan ini \_\_\_\_\_  
 mengikat diri untuk melakukan pemasangan Hak  
 Tanggungan berdasarkan kuasa yang diberikan  
 Debitur tersebut dalam rangka pelaksanaan --  
 eksekusi terhadap Debitur bersangkutan untuk  
 kepentingan para Pemegang EBA yang diwakili  
 oleh Pihak Kedua selaku Bank Kustodian, yang  
 dilakukan berdasarkan ketentuan-ketentuan --  
 sebagaimana diatur dalam Perjanjian \_\_\_\_\_  
 Penyediaan Jasa dan peraturan perundang-\_\_\_\_\_  
 undangan yang berlaku.\_\_\_\_\_

4.2 Pihak Pertama akan memastikan agar Debitur --  
 atau setiap pihak lain terkait untuk membuat  
 dokumen tambahan atau surat kuasa jika \_\_\_\_\_  
 diperlukan oleh Pihak Kedua untuk \_\_\_\_\_  
 menyempurnakan, menggunakan atau melindungi  
 setiap dan semua hak, wewenang atau kuasa --

berdasarkan SKMHT dan/atau untuk memasang —  
 Hak Tanggungan dalam hal timbulnya kelalaian  
 Debitur dalam memenuhi Perjanjian KPR yang —  
 bersangkutan. \_\_\_\_\_

4.3 Pihak Pertama setuju untuk membela \_\_\_\_\_  
 sepenuhnya, mengganti kerugian dan \_\_\_\_\_  
 membebaskan Pihak Kedua atau setiap \_\_\_\_\_  
 direktur, staf, karyawan, agen, perwakilan —  
 atau kuasa Pihak Kedua dari dan terhadap —  
 setiap dan semua tindakan, tuntutan, \_\_\_\_\_  
 pengaduan, tanggung jawab, kerugian, biaya,  
 pengeluaran atau tanggung jawab lainnya yang  
 mungkin dimintakan kepada atau diderita —  
 Pihak Kedua atau setiap direktur, staf, —  
 karyawan, agen, perwakilan atau kuasa \_\_\_\_\_  
 sebagai akibat dari atau sehubungan dengan —  
 pernyataan dan jaminan yang diberikan Pihak  
 Pertama dalam Akta Cessie ini dan Akta Jual  
 Beli. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Pasal 5 \_\_\_\_\_

Pihak Pertama akan bertindak sebagai Penyedia —  
 Jasa dari Pihak Kedua untuk mengumpulkan Hasil —  
 Tagihan dan menyimpannya dengan seksama dengan —  
 catatan yang lengkap sehubungan dengan Kumpulan —  
 Tagihan dan Hasil Koleksi berdasarkan Perjanjian  
 Penyediaan Jasa. Pihak Kedua menyadari dan \_\_\_\_\_  
 memahami bahwa sejak tanggal Akta Cessie ini, —  
 semua pembayaran atas Kumpulan Tagihan akan tetap  
 dilakukan oleh Debitur kepada Pihak Pertama di —

mana dalam menerima Hasil Koleksi, Pihak Pertama tidak lagi bertindak untuk dirinya sendiri, tetapi hanyalah sebagai kuasa yang bertindak untuk dan atas nama dan dipertanggungjawabkan kepada Pihak Kedua.

Pasal 6

Jika terjadi pemberhentian penyediaan jasa oleh Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian Penyediaan Jasa dan Pihak Pertama sebagai Penyedia Jasa berhenti bertindak untuk dan atas nama Pihak Kedua untuk menagih dan menerima pembayaran tagihan-tagihan dalam Kumpulan Tagihan dari Debitur, Pihak Pertama wajib untuk memberitahu Debitur dengan surat tercatat bahwa Pihak Pertama tidak lagi bertindak sebagai Penyedia Jasa bagi Pihak Kedua dan pengalihan Kumpulan Tagihan kepada Pihak Kedua telah terjadi, pemberitahuan mana (atas pilihan Pihak Kedua) dapat dilakukan dengan format surat pemberitahuan terlampir sebagai Lampiran IV Akta Cessie ini yang akan dikirim kepada setiap Debitur, dan dengan iklan di sebuah surat kabar yang beredar nasional selama 2 (dua) hari berturut-turut.

Pasal 7

7.1 Disamping jaminan-jaminan mengenai karakteristik Kumpulan Tagihan yang diberikan Pihak Pertama dalam Nota Kesepakatan yang juga berlaku dalam Akta Cessie ini, sebagai tambahan dan penegasan

atas jaminan-jaminan tersebut, Pihak Pertama dengan ini menjamin Pihak Kedua bahwa apa — yang dialihkan/dicedeer dengan Akta Cessie — ini adalah benar miliknya/haknya Pihak — Pertama, tidak tersangkut dalam suatu — perkara atau sengketa dan bebas dari sitaan, tidak digadaikan atau dipertanggungkan — dengan cara apapun juga dan mengenai segala Kumpulan Tagihan, baik sekarang maupun di — kemudian hari, Pihak Kedua tidak akan — mendapat tuntutan apapun juga dari pihak — lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa — yang dialihkan/dicedeer dengan Akta Cessie — ini dan oleh karenanya Pihak Kedua — dibebaskan oleh Pihak Pertama dari segala — tuntutan apapun juga dari pihak lain — mengenai hal-hal tersebut di atas. —

7.2 Pernyataan-pernyataan dan jaminan-jaminan — yang diberikan oleh Pihak Pertama dalam — Perjanjian Induk maupun akibat dari tidak — dipenuhinya jaminan tersebut akan tetap — berlaku. —

—————Pasal 8—————

Setiap pemberitahuan atau komunikasi sehubungan — dengan Akta Cessie ini disampaikan atau dibuat — secara tertulis (termasuk melalui fax) kepada — alamat tersebut di bawah atau pada alamat — sebagaimana akan ditentukan dari waktu ke waktu.

Semua pemberitahuan atau komunikasi dianggap efektif pada saat diterima.

-Jika kepada Pihak Pertama:

( )

Indonesia

Untuk Perhatian :

Telepon : (62-21)

ext.

Facsimile : (62 21)

E-mail :

-Jika kepada Pihak Kedua:

( )

Jakarta

Indonesia

Untuk Perhatian :

Telepon : (62 21)

Facsimile : (62 21)

E-mail :

Pasal 9

Mengenai Akta Cessie ini dan segala akibatnya

Para Pihak memilih tempat kediaman hukum yang

tetap dan seumumnya pada Kantor Panitera

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di Jakarta. \_\_\_\_\_

Para penghadap saya, Notaris kenal. \_\_\_\_\_

-----DEMIKIANLAH AKTA INI -----

dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di \_\_\_\_\_

Jakarta Selatan, pada hari dan tanggal tersebut -

dalam kepala akta ini dengan dihadiri oleh: \_\_\_\_\_

1. Nyonya \_\_\_\_\_, Sarjana Hukum, lahir di

\_\_\_\_\_, pada tanggal \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_), Swasta, bertempat \_\_\_\_\_

tinggal di Jakarta, Jalan \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, Rukun Tetangga /Rukun Warga \_\_\_\_\_

Kelurahan \_\_\_\_\_, Kecamatan \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, pemegang Kartu

Tanda Penduduk Nomor \_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_

2. Nyonya \_\_\_\_\_, Sarjana Hukum, \_\_\_\_\_

lahir di \_\_\_\_\_, pada tanggal \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_), bertempat tinggal di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, Jalan \_\_\_\_\_, Rukun Tetangga

\_\_\_\_\_/Rukun Warga \_\_\_\_\_, Kelurahan \_\_\_\_\_

Kecamatan \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor \_\_\_\_\_

- yang saya, Notaris kenal, sebagai saksi. \_\_\_\_\_

Setelah akta ini saya, Notaris bacakan, kepada \_\_\_\_\_

para penghadap dan saksi-saksi, akta ini \_\_\_\_\_

ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi \_\_\_\_\_

dan saya, Notaris. \_\_\_\_\_

Dilangsungkan dengan satu perubahan, yaitu karena

satu penggantian, tanpa tambahan, tanpa coretan.-  
- Minuta akta ini telah ditandatangani dengan \_\_\_\_\_  
sempurna. \_\_\_\_\_  
- Diberikan untuk salinan yang sama bunyinya. \_\_\_\_\_

Notaris Pengganti di Jakarta,



*[Handwritten signature]*  
(S.H.)

