

KEDUDUKAN OBJEK HAK TANGGUNGAN SEKURITISASI ASET KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH PT SARANA MULTIGRIYA FINANSIAL (PERSERO)

Sita Adelia Jatu Wijayanti¹, Akhmad Budi Cahyono²

Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia^{1,2}

Corresponding Author: sitaadelia@gmail.com , akhmadbudicahyono75@gmail.com

Abstrak

Sekuritasasi aset kredit menyebabkan beralihnya risiko kredit dan merubah aset pinjaman yang tidak likuid menjadi aset likuid. Permasalahan yang terjadi adalah pada saat peralihan tagihan KPR dari Originator kepada PT SMF (Penerbit EBA) sehingga mengakibatkan beralihnya hak tanggungan yang melekat piutang KPR tersebut kemudian tidak segera dicatatkan di Kantor Pertanahan. Penelitian ini bertujuan menganalisis akibat peralihan tagihan KPR dari Originator kepada Penerbit EBA dan kedudukan objek hak tanggungan dalam sekuritisasi aset KPR oleh PT SMF dan diharapkan dapat meningkatkan pemahaman masyarakat serta kepercayaan diri bank dalam memilih instrumen sekuritisasi tagihan KPR. Penelitian ini bersifat yuridis normatif dengan teknik pengumpulan bahan hukum studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan Pemegang hak tanggungan semula bank penyalur selaku Originator kemudian beralih kepada Pemegang EBA-SP yang diwakili Wali Amanat dan/atau Bank Kustodian setelah adanya sekuritisasi atas tagihan KPR tersebut. Tanpa ada pendaftaran dan pencatatan di Kantor Pertanahan atas peralihan hak tanggungan yang melekat piutang mengakibatkan secara administrasi yang berkedudukan sebagai Pemegang Hak Tanggungan adalah tetap Originator sebagai Bank Penyalur KPR.

Kata Kunci: Peralihan Hak Tanggungan; Sekuritisasi; Efek Beragun Aset; Kredit Pemilikan Rumah.

Abstract

Securitization of credit assets causes a shift in credit risk and converts illiquid loan assets into liquid assets. The problem occurred when the KPR bill was transferred from the Originator to PT SMF (EBA Issuer), resulting in the transfer of mortgage rights attached to the KPR receivables and not being recorded at the Land Office. This study aims to analyze

History:

Received : 25 Februari 2023

Revised : 10 Oktober 2023

Accepted: 23 Oktober 2023

Published: 31 Oktober 2023

Publisher: LPPM Universitas Darma Agung

Licensed: This work is licensed under

[Attribution-NonCommercial-No](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

[Derivatives 4.0 International \(CC BY-NC-ND 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)



Kedudukan Objek Hak Tanggungan Sekuritisasi Aset Kredit Kepemilikan Rumah...

the consequences of transferring mortgage receivables from the Originator to the EBA Issuer and the position of the mortgage object in mortgage asset securitization by PT SMF. It is expected to increase public understanding and bank confidence in selecting mortgage loan securitization instruments. This research is normative juridical with the technique of collecting legal materials from library studies. The study results show that the Holder of the mortgage right was originally the channelling bank as the Originator and then switched to the EBA-SP Holder represented by the Trustee and the Custodian Bank after the securitization of the mortgage bill. Without registration and recording at the Land Office for the transfer of mortgage rights attached to the receivables, administratively, the domicile of the Mortgage Holder is still the Originator as the Mortgage Disbursing Bank.

Keywords: *Transfer of Mortgage Rights, Securitization, Mortgage-Backed Securitization, House Ownership Credit*

Pendahuluan

Di dalam proses penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR), debitur akan membayar sejumlah uang dalam bentuk cicilan selama periode tertentu atas dasar perjanjian kredit dengan pengikatan jaminan hak tanggungan. Selama jangka waktu pelaksanaan kredit yang relatif panjang, bank tidak hanya menunggu debitur melakukan pelunasan kredit karena adanya potensi risiko kredit, antara lain: debitur tidak mampu melunasi hutangnya yang sedianya dapat digunakan untuk mendanai pinjaman lain, selain itu adanya ketidaksesuaian pembayaran dengan syarat dan nilai kredit yang menimbulkan adanya selisih pengembalian kredit yang berasal dari pembayaran di muka atas kredit beserta bunga (Asa et al., 2017). Dengan mempertimbangkan pentingnya penyaluran kredit, bank akan menggunakan segala sumber dana misalnya deposito, tabungan, maupun giro untuk melakukan pembiayaan lain. Sumber dana tersebut sifatnya terbatas sehingga tidak dapat dilakukan secara terus menerus karena dapat mengakibatkan maturity mismatch. Maturity mismatch adalah keadaan bank yang terjebak dalam limpahan dana kelolaan jangka pendek yang tidak mampu diandalkan untuk menutup pembiayaan jangka panjang (Ma et al., 2022). Hal ini mengakibatkan bank menjadi sangat rentan untuk menyalurkan kredit berkelanjutan sehingga bank harus mencari sumber dana jangka panjang untuk menutup kebutuhan kredit jangka panjang lainnya. Sebagai upaya mengurangi risiko kredit dan suku bunga, bank mempunyai pilihan untuk menyatukan aset kemudian dijual dalam

Kedudukan Objek Hak Tanggungan Sekuritisasi Aset Kredit Kepemilikan Rumah...

bentuk sekuritas (Abdelsalam et al., 2021).

Sekuritisasi adalah pergerakan uang melalui penggunaan sekuritas sebagai pengganti kredit bank (Legenchuk et al., 2020). Sekuritisasi terhadap aset kredit menyebabkan beralihnya risiko kredit dan mengubah aset pinjaman yang tidak likuid menjadi aset likuid. Sekuritisasi aset kredit juga berfungsi sebagai bankruptcy remote entity yang memisahkan aset tersebut dari klaim pihak ketiga ketika bank penyalur kredit (Originator) bangkrut. Selain itu, sekuritisasi aset kredit juga akan meningkatkan likuiditas, menciptakan struktur permodalan, dan meningkatkan pendapatan (Younes, 2022). Salah satu skema sekuritisasi yang dapat ditempuh melalui skema Efek Beragun Aset – Surat Partisipasi (EBA-SP).

EBA-SP adalah Efek Beragun Aset yang diterbitkan oleh Penerbit yang portofolionya berupa Kumpulan Piutang dan merupakan bukti kepemilikan secara proporsional atas Kumpulan Piutang yang dimiliki bersama oleh sekumpulan investor (PT SMF, 2023). Dalam sekuritisasi KPR (mortgage backed securitization), bank akan melakukan sekuritisasi aset melalui penerbitan EBA-SP oleh perusahaan pembiayaan sekunder perumahan, yaitu PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) (PT SMF) di pasar modal. Berdasarkan penjelasan Pasal 121 ayat (3) huruf b Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Sekuritisasi yaitu transformasi aset yang tidak likuid menjadi likuid dengan cara pembelian aset keuangan dari lembaga keuangan penerbit kredit dan penerbitan efek beragun aset. Hal ini mencakup kegiatan berupa pengalihan atas aset atau kumpulan aset termasuk aset keuangan kreditur asal (Originator).

Dalam beberapa tahun belakangan ini, pasar sekuritisasi aset di Indonesia masih belum berkembang jika dibandingkan dengan negara maju seperti Jepang, Jerman, dan Amerika Serikat (Sari et al., 2017). Hal ini disebabkan banyak yang belum memahami keberadaan dan potensi instrumen sekuritisasi aset. Disamping itu, dalam praktik sekuritisasi aset melibatkan banyak aspek hukum perjanjian dan berkaitan dengan hukum jaminan. Pengalihan tagihan KPR beserta jaminan hak tanggungan melalui mekanisme penerbitan EBA-SP, ternyata tidak langsung disertai dengan pendaftaran baru hak

Kedudukan Objek Hak Tanggungan Sekuritisasi Aset Kredit Kepemilikan Rumah...

tanggung di Kantor Pertanahan, meskipun hubungan hukum antara Originator terhadap aset yang disekuritisasi adalah jual putus (true sale) dalam transaksi EBA. Hal yang menarik mengenai konsep jual putus adalah Originator tidak lagi mempunyai hubungan hukum dan pengendalian terhadap aset yang menjadi dasar transaksi.

Merujuk pada teori Economic Analysis of Law (EAL) oleh Richard Allen Posner, dinyatakan bahwa pembentukan dan penerapan hukum bertujuan untuk meningkatkan efisiensi daya dan kesejahteraan seluas-luasnya (Posner, 1998). Teori tersebut relevan jika dikaitkan skema sekuritisasi aset KPR oleh PT SMF. Adanya peralihan tagihan KPR beserta jaminan hak tanggungan kepada kreditur baru yang tidak langsung ditindaklanjuti dengan pendaftaran hak tanggungan dengan tujuan mengurangi biaya administrasi dan akselerasi waktu penyelesaian proses sekuritisasi, namun tetap memperhatikan prinsip manajemen risiko. Penelitian ini menganalisis akibat peralihan tagihan KPR dari Originator kepada Penerbit EBA dan kedudukan objek hak tanggungan dalam sekuritisasi aset tagihan KPR oleh PT SMF. Signifikansi penelitian ini adalah untuk meningkatkan pemahaman masyarakat dan kepercayaan diri bank dalam memilih instrumen sekuritisasi aset melalui skema EBA-SP.

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan konseptual terkait perbankan, sekuritisasi aset, pengalihan tagihan secara cessie, dan hak tanggungan. Penelitian ini menggunakan teknik penelusuran bahan hukum melalui studi kepustakaan dan wawancara dengan pihak PT SMF yang diwakili oleh Bapak Bhobby Akbar selaku Kepala Bagian Hukum, untuk mendukung bahan hukum yang ditemukan. Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan teknik analisis kualitatif induktif untuk menggali data secara detail, dan tidak hanya doktrinal namun juga melihat dari sisi praktis (Cresswell, 2017).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Peralihan Tagihan KPR Dari Originator Kepada Penerbit EBA Dalam Proses Sekuritisasi Aset Tagihan KPR Oleh PT SMF (Persero)

Dalam proses sekuritisasi aset tagihan KPR, cara yang digunakan untuk mengalihkan hak milik atas tagihan KPR sebagai suatu piutang atas nama adalah bentuk penyerahan dengan *cessie* (Widjaja & Sapardan, 2006). Penyerahan tagihan KPR juga harus dilakukan dengan cara mengeluarkan tagihan-tagihan tersebut dari catatan neraca keuangan Originator sehingga memperoleh pembayaran atas pengalihan tagihan-tagihan tersebut. Mekanisme yang dapat ditempuh untuk memperoleh pembayaran atas pengalihan tagihan KPR adalah melalui jual beli putus tanpa hak regres.

Berdasarkan Pasal 1481 KUHPerdara, barang (dalam hal ini tagihan) harus diserahkan pada waktu penjualan. Sejak penyerahan dilaksanakan, segala hasil penyerahan menjadi milik pembeli. Ketentuan ini menegaskan, pemilik tagihan asal (Originator) tidak memiliki hak atas keuntungan dan risiko yang melekat atas piutang sejak tanggal levering. Pada kondisi benda yang dijual meliputi piutang atas nama berupa tagihan KPR, penyerahan atas benda tersebut dilakukan sesuai yang disyaratkan Pasal 613 ayat (1) KUHPerdara dengan membuat akta otentik atau bawah tangan dengan maksud hak atas benda tersebut dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan tersebut tidak memiliki akibat hukum bagi debitur selain ada pemberitahuan atas penyerahan itu atau disetujui secara tertulis dan diakui oleh debitur. Pemberitahuan atas penyerahan tersebut bertujuan untuk memastikan debitur dapat menjalankan prestasi kepada pihak yang berhak. Meskipun dalam pengalihan tagihan KPR dalam proses sekuritisasi oleh PT SMF tidak diberitahukan debitur, namun terdapat perjanjian penyedia jasa Servicer yang mengakomodir penagihan prestasi debitur agar tetap dapat disampaikan kepada kreditur baru.

Penetapan mekanisme ini sangat bergantung pada postur klausula perjanjian KPR antara originator dengan debiturnya, sepanjang hal tersebut memadai, maka mekanisme tersebut diterapkan dengan mensyaratkan beberapa klausula dalam perjanjian penyediaan

Kedudukan Objek Hak Tanggungan Sekuritisasi Aset Kredit Kepemilikan Rumah...

jasa, dimana Originator bertindak servicer. Melalui perjanjian penyedia jasa tersebut, servicer diberikan kuasa untuk menagih kepada debitor KPR yang pembayarannya telah jatuh tempo. Pada kondisi ini bank penyalur KPR tidak lagi bekedudukan sebagai originator melainkan sebagai servicer dalam penagihan KPR dan menyerahkan hasilnya kepada Bank Kustodian demi kepentingan investor. Dalam hal terjadi peristiwa Kumpulan Piutang menjadi kewajiban tertunggak atau kejadian pemberhentian servicer, maka servicer wajib melaksanakan proses pendaftaran peralihan Hak Tanggungan, dan proses pemberitahuan peralihan hak tagih kepada setiap debitur.

Dalam proses sekuritisasi aset tagihan KPR, PT SMF (untuk dan atas nama investor yang akan ada dikemudian hari) membeli tagihan KPR dari Originator secara kolektif melalui perjanjian cession, selanjutnya PT SMF akan menerbitkan EBA-SP dengan dasar KPR tersebut. Pada prinsipnya, bank tidak dapat menjadi Originator apabila pengalihan aset keuangan dalam sekuritisasi berpotensi menyebabkan rasio kewajiban penyediaan modal minimum bank (Capital Adequacy Ratio) menjadi turun. PT SMF menggunakan kriteria seleksi yang ketat untuk menjadi dasar penentuan aset tagihan KPR yang potensial pada suatu kumpulan aset (eligible pool of asset/EPA), antara lain: terdapat bukti pengikatan hak tanggungan, terdapat asuransi kebakaran dan asuransi jiwa debitur, agunan tidak sedang dijaminkan atau bebas sitaan, dan lain sebagainya. Pemeriksaan dokumen KPR berdasarkan kriteria dilakukan dengan metode sampling sehingga tidak menutup kemungkinan dalam kumpulan tagihan tersebut terdapat tagihan yang dokumentasi kreditnya tidak atau belum memenuhi kriteria seleksi.

PT SMF selaku Penerbit bertanggungjawab dalam melakukan structuring tagihan KPR yang akan disekuritisasi dengan pertimbangan jangka waktu kredit, perkiraan ratio, dan penetapan tranche serta melakukan uji tuntas transaksi baik dari aspek bisnis maupun hukum (business, legal due diligence) termasuk verifikasi lapangan. Dari hasil seleksi tersebut akan diperoleh EPA final dan diberikan rating oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia (Pefindo). Setelah proses pemeringkatan, PT SMF akan mengajukan pernyataan

Kedudukan Objek Hak Tanggungan Sekuritisasi Aset Kredit Kepemilikan Rumah...

pendaftaran kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan cara menyampaikan dokumen pernyataan pendaftaran EBA-SP dan dokumen prospektus. Kemudian setelah terbit pernyataan efektif dari OJK, PT SMF selaku penerbit EBA-SP akan melakukan penawaran umum di pasar perdana. Sejauh ini, hanya EBA-SP dengan rating idAAA/stabil yang ditawarkan dalam penawaran publik Investor EBA Kelas A (Kelas Senior) sedangkan terhadap EBA-SP Kelas B (Kelas Junior) akan ditawarkan terlebih dahulu kepada Originator sebelum ditawarkan kepada pihak yang lain. Di dalam dokumen sekuritisasi EBA-SP tidak ditemukan klausul yang mewajibkan Originator untuk membeli kembali atau menukar tagihan dalam kumpulan tagihan tersebut apabila ditemukan tagihan tersebut tidak memenuhi kriteria seleksi yang dijamin. Hal ini disebabkan sekuritisasi menganut prinsip jual putus (true sale). Selanjutnya, PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) mendaftarkan EBA-SP dan pengelola EBA-SP ke dalam sistem KSEI setelah EBA-SP tersebut tercatat di Bursa Efek. Bursa Efek Indonesia akan menerbitkan kode EBA-SP sesuai dengan jumlah seri EBA-SP yang diterbitkan PT SMF. Hak investor atas transaksi EBA-SP adalah memperoleh pengembalian pokok berikut bunga EBA-SP. Dalam hal ini, Wali Amanat yang bertindak mewakili kepentingan investor dalam transaksi sekuritisasi baik di dalam atau di luar pengadilan dan Bank Kustodian bertindak untuk kepentingan investor pemegang EBA-SP sebagai pemilik kumpulan tagihan, memberikan jasa penitipan secara kolektif atas efek, dan mendistribusikan hasil kolektif kepada investor berdasarkan Perjanjian EBA-SP.

Peran PT SMF selaku Pendukung Kredit berfungsi mengatur proses sekuritisasi atas tagihan kolektif yang akan ditransformasikan menjadi EBA-SP sekaligus bertindak selaku penerbit yang membeli kepemilikan dan menerima pengalihan kumpulan tagihan kolektif berikut hak-hak terkait dengan mekanisme jual beli putus/lepas sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a dan b POJK No. 23/POJK.04/2014 Jo. POJK No. 20/POJK.04/2017. PT SMF juga bertindak sebagai pembeli siaga untuk menjaga apabila EBA-SP tidak terserap seluruhnya di pasar modal. Hal ini perlu dilakukan untuk mengoptimalkan perolehan

Kedudukan Objek Hak Tanggungan Sekuritisasi Aset Kredit Kepemilikan Rumah...

dana segar yang pada akhirnya akan digulirkan kembali menjadi modal untuk realisasi pembiayaan lainnya. Dana hasil transaksi sekuritisasi harus digunakan Originator hanya terbatas untuk kepentingan peningkatan kapasitas dan kesinambungan pembiayaan perolehan rumah sebagaimana amanat Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Nomor, 1 C.E.).

Dalam proses sekuritisasi, Penyedia Jasa (Servicer) bertanggungjawab mengatur dan memproses penagihan tagihan KPR, meneruskan hasil tagihan kepada Wali Amanat atau Bank Kustodian, melaksanakan eksekusi hak tanggungan apabila terjadi wanprestasi atas tagihan KPR, dan melaksanakan jasa lainnya yang tercantum dalam perjanjian penyedia jasa. Pada kondisi gagal bayar EBA-SP, Wali Amanat yang telah ditunjuk menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham EBA-SP dengan agenda menyatakan kejadian gagal bayar. Sehingga, EBA-SP seketika jatuh tempo dan wajib dibayar sejumlah pokok dan bunga yang terhutang. Kondisi tersebut merupakan risiko default yang timbul dan harus ditanggung investor pemegang EBA apabila debitur cidera janji dan tidak dapat membayar pokok dan bunga sesuai jadwal jatuh tempo pembayaran.

Apabila tagihan dalam kumpulan tagihan yang disekuritisasi menjadi tagihan tertunggak, maka Servicer harus segera melakukan penguasaan terhadap jaminan dari penguasaan debitur yang menunggak dan mengajukan segala dokumen terkait yang diperlukan untuk didaftarkan hak tanggungannya di Kantor Pertanahan kemudian melaporkan upaya-upaya tersebut kepada Wali Amanat. Servicer juga bertanggungjawab melaksanakan penjualan eksekusi hak tanggungan atau mengajukan gugatan terhadap debitur cidera janji di muka pengadilan. Selain risiko default, EBA-SP juga memiliki risiko lain yang perlu diperhatikan dan tercantum dalam prospektus agar diketahui oleh investor sebelum membeli EBA-SP. Risiko ini menjadi pertimbangan dalam menetapkan harga wajar transaksi sekuritisasi EBA-SP, yaitu liquidity risk yaitu risiko kerugian karena investor tidak mampu menjual EBA-SP kelas A di pasar sekunder dan prepayment risk yaitu kondisi dimana debitur melakukan pelunasan di muka sehingga investor kehilangan

Kedudukan Objek Hak Tanggungan Sekuritisasi Aset Kredit Kepemilikan Rumah...

potensi pendapatan bunga dan kesempatan Servicer untuk membeli kembali EBA-SP (Manurung & Nasution, 2007).

Dalam transaksi Sekuritisasi, terdapat perjanjian-perjanjian pokok yang berpengaruh terhadap pengalihan tagihan KPR, yaitu: Pertama, Akta Jual Beli (AJB), adalah Perjanjian antara Originator selaku Penjual dengan PT SMF selaku Pembeli dengan tujuan melaksanakan jual beli atas kumpulan tagihan dari Originator kepada Penerbit dalam rangka sekuritisasi tagihan-tagihan KPR berdasarkan Pasal 9 ayat (1) huruf b POJK No. 23/POJK.04/2014 Jo. POJK No. 20/POJK.04/2017. Kedua, Akta Cessie yang ditandatangani oleh Originator dan Wali Amanat dan/atau Bank Kustodian dengan tujuan mengefektifkan penjualan, pengalihan dan penyerahan atas kumpulan tagihan berikut hak terkait sesuai Pasal 613 KUHPerdara. Ketiga, Perjanjian Penyediaan Jasa antara Wali Amanat untuk kepentingan Para Pemegang EBA-SP dan Penyedia Jasa (Servicer). Wali Amanat memberikan kewenangan kepada Servicer untuk mengambil dan mengurus kumpulan tagihan secara seksama dan cermat berdasarkan Perjanjian Penyediaan Jasa. Dalam perjanjian ini, Servicer berkewajiban untuk menagih dan mengumpulkan semua pembayaran berkala berdasarkan ketentuan dan syarat dokumen kredit pada tanggal jatuh tempo pembayaran atau pada tanggal yang tepat berdasarkan dokumen kredit. Servicer juga harus menerapkan sistem penagihan yang sama sebagaimana berlaku untuk dirinya sebelum Kumpulan Tagihan dijual, termasuk dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan apabila debitur cidera janji.

Dengan adanya ketiga perjanjian tersebut, proses pengalihan hak atas tagihan KPR maupun hak tanggungan yang melekat menjadi jelas. Originator merupakan kreditur asal atas tagihan yang timbul dari penyaluran KPR dan tunduk pada Akta Jual Beli maupun Akta Cessie. Penjualan tagihan KPR dari Originator kepada PT SMF selaku penerbit EBA dilakukan secara jual putus (true sale) dan wajib memenuhi syarat sebagaimana tercantum dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Tentang Prinsip Kehati-hatian Dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset Bagi Bank Umum Peraturan Otoritas Jasa Keuangan

Kedudukan Objek Hak Tanggungan Sekuritisasi Aset Kredit Kepemilikan Rumah...

Nomor 11 /POJK.03/2019 Tentang Prinsip Kehati-Hatian Dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset Bagi Bank Umum., antara lain: segala manfaat yang akan dan/atau telah diperoleh atas aset keuangan juga risiko kredit dari underlying aset keuangan telah beralih kepada penerbit. Originator tidak lagi memiliki kendali langsung maupun tidak langsung terhadap underlying aset. Selain itu, pihak yang menerima underlying aset adalah penerbit, sehingga investor hanya memiliki hak tagih terhadap penerbit atas underlying aset dan investor mempunyai hak mengagunkan atau mentraksaksikan EBA di pasar sekunder.

Pada saat penandatanganan Akta Cessie mengikuti AJB, maka hak milik atas Kumpulan Tagihan beralih dari Originator kepada Pemegang EBA yang diwakili oleh Wali Amanat dan/atau Bank Kustodian, sebagaimana dipersyaratkan Pasal 584 dan pasal 613 KUHPerdara yang mengatur penyerahan hak milik suatu barang yaitu piutang atas nama dilakukan dengan membuat suatu akta otentik atau dibawah tangan oleh orang yang berhak untuk melimpahkan kepada orang lain. Berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1809 K/Pdt/2007 tanggal 28 Januari 2008 (Direktori Putusan Mahkamah Agung, 2008) dinyatakan bahwa utang debitur tetap ada meskipun piutang telah dialihkan secara cessie oleh kreditur kepada pihak lain. Kaidah hukum tersebut menjelaskan bahwa adanya pengalihan tagihan secara cessie dari Originator tidak menghapus utang debitur.

Dengan pengalihan tagihan tersebut tidak diberitahukan kepada debitur, sehingga debitur tetap berkewajiban melaksanakan pembayaran kredit sebagaimana perjanjian kredit dengan Originator. Selanjutnya Originator yang tunduk terhadap seluruh perjanjian dalam proses sekuritisasi aset tagihan KPR termasuk perjanjian penyediaan jasa (Servicer) akan meneruskan pembayaran kredit debitur tersebut kepada Wali Amanat dan/atau Bank Kustodian yang mewakili Pemegang EBA-SP. Setelah peralihan tagihan tersebut efektif, maka setiap dan seluruh keuntungan maupun kerugian atas Kumpulan Tagihan berpindah dan menjadi milik Pemegang EBA-SP yang diwakili Wali Amanat dan/atau Bank Kustodian.

Kedudukan Objek Hak Tanggungan Sekuritisasi Aset Kredit Kepemilikan Rumah...

Kedudukan Objek Hak Tanggungan Sekuritisasi Aset Kredit Kepemilikan Rumah PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)

Berdasarkan Pasal 1522 KUHPerdara, suatu penjualan piutang mengakibatkan semua perjanjian maupun perikatan yang melekat pada jaminan utang tersebut akan turut beralih. Peralihan tagihan KPR dari Originator Kepada Investor melalui Sekuritisasi Aset oleh PT SMF mengakibatkan beralih pula jaminan hak tanggungan yang melekat pada tagihan KPR tersebut. Dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Republik Indonesia, 1996) diatur apabila terhadap tagihan yang dijamin hak tanggungan beralih karena sebab cessie, subrogasi, pewarisan, maupun sebab lainnya maka hak tanggungan tersebut turut beralih karena hukum kepada kreditur baru. Hal penting dalam pengaturan UU No. 4/1996 tidak memberi limitasi cara beralihnya tagihan dengan jaminan hak tanggungan. Lembaga penjaminan hak tanggungan tetap memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur barunya untuk memperoleh pelunasan tagihan dibandingkan dengan kreditur lainnya dalam hal terjadi pemberesan tagihan atau penjualan atas jaminan hak tanggungan.

Berdasarkan Pasal 16 ayat (2) dan ayat (3) UU No. 4/1996 diatur mengenai kewajiban pendaftaran peralihan hak tanggungan oleh kreditur baru di Kantor Pertanahan untuk mencatat peralihan ke dalam Buku Tanah, kemudian mencantumkannya dalam Sertipikat Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak atas Tanah. Tujuan pendaftaran peralihan hak adalah untuk menjadi bukti dan berlaku mengikat pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan pada buku tanah hak tanggungan maupun hak atas tanah dilakukan. Dalam kondisi peralihan hak tanggungan yang melekat tagihan KPR belum didaftar dan dicatat di Kantor Pertanahan mengakibatkan secara administrasi peralihan hak tanggungan belum sah.

Peralihan hak tanggungan yang tidak langsung diikuti dengan pendaftaran di Kantor Pertanahan dalam sekuritisasi aset KPR oleh PT SMF disebabkan oleh banyaknya jumlah aset tagihan, sehingga apabila proses administrasi tersebut dilakukan akan membutuhkan

Kedudukan Objek Hak Tanggungan Sekuritisasi Aset Kredit Kepemilikan Rumah...

waktu dan biaya yang besar dalam transaksi. Pada prinsipnya, pendaftaran peralihan hak dapat dilakukan kapan saja mengingat tidak ada ketentuan yang mengatur mengenai batas waktu pendaftaran peralihan tersebut selama jangka waktu kredit. Dengan mempertimbangkan faktor efisiensi tersebut, pelaksanaan peralihan hak tanggungan belum dimungkinkan dilakukan secara kolektif oleh Wali Amanat maupun Bank Kustodian. Dengan tidak didaftarkannya peralihan hak tanggungan dalam mekanisme sekuritisasi aset KPR mengesampingkan asas spesialisitas maupun asas publisitas hak tanggungan sehingga peralihan tersebut tidak mengikat pihak ketiga (vide Pasal 11 ayat (1) dan Pasal 13 UU No. 4/1996). Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 780/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 23 Juli 2018 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 159/Pdt/2018/PT.Btn tanggal 3 Januari 2019 disebutkan pengalihan atas tagihan secara cession sah walaupun pengalihan dilakukan secara berulang dan jaminan yang melekat ikut beralih karena cession tersebut dengan ketentuan peralihan hak tanggungan belum berlaku sepanjang hak tersebut belum didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Dalam perjanjian penyedia jasa, diatur bahwa dalam hal terjadi peristiwa Kumpulan Piutang menjadi kewajiban tertunggak atau kejadian pemberhentian servicer, maka servicer wajib melaksanakan proses pendaftaran peralihan HT, dan proses pemberitahuan peralihan hak tagih kepada setiap debitur. Adanya perjanjian penyedia jasa tersebut menekankan tanggungjawab Servicer untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi PT SMF selaku penerbit EBA maupun bagi investor atas tagihan KPR. Perjanjian Penyediaan Jasa ini dilakukan dan ditandatangani oleh Wali Amanat dan bank servicer, dengan pokok perjanjian yang menyatakan bahwa Wali Amanat menunjuk bank servicer untuk memberikan jasa penagihan/koleksi atas kumpulan tagihan menurut syarat dan ketentuan perjanjian penyediaan jasa setelah penerbitan EBA-SP memperoleh pernyataan efektif dari OJK. Perjanjian penyediaan jasa (servicer) bertujuan untuk memastikan investor tetap mendapat manfaat dari pengalihan tagihan KPR sekalipun tidak langsung dilakukan pendaftaran peralihan hak maupun tidak langsung dilakukan

Kedudukan Objek Hak Tanggungan Sekuritisasi Aset Kredit Kepemilikan Rumah...

pemberitahuan debitur bahwa tagihan KPR telah beralih.

Dengan pertimbangan tersebut, keputusan transaksi sekuritisasi aset KPR oleh PT SMF tanpa langsung disertai pendaftaran peralihan hak tanggungan yang melekat pada tagihan KPR dipengaruhi oleh alasan efisiensi. Sejalan dengan hal tersebut, berdasarkan teori Posner tentang *Economic Ananysis of Law*, sistem hukum yang paling baik adalah yang mampu mengedepankan efisiensi sumber daya dan hukum yang paling baik adalah sistem yang memaksimalkan kesejahteraan seluas-luasnya. Suatu analisis ekonomi atas hukum adalah dengan melihat aspek efisiensi dalam penentuan suatu pilihan dalam kehidupan manusia (Murni, 2012) Adanya faktor ekonomi dalam transaksi sekuritisasi aset KPR tidak berarti transaksi tidak mengakomodir aspek hukum jaminan, karena telah dibentuk dokumen pengaman yaitu perjanjian penyediaan jasa dalam sekuritisasi aset. Sebenarnya konsep efisiensi dalam transaksi sekuritisasi tagihan KPR tidak hanya terbatas dalam konteks perlunya pendaftaran dan pencatatan peralihan hak tanggungan. Pada prinsipnya, aspek efisiensi ini telah menjadi perhatian khusus dalam proses sekuritisasi aset. Ditemukan pandangan bahwa sekuritisasi mempunyai dampak negatif terhadap efisiensi bank (Chen et al., 2022) Sebagai contoh pada tahap inisiasi proses sekuritisasi diperlukan biaya awal guna melakukan uji tuntas yang melibatkan banyak profesi penunjang, komisi agen, dan beban keuangan lainnya. Disamping itu, terdapat penelitian yang menemukan dampak signifikan atas rasio sekuritisasi aset non-KPR terhadap efisiensi bank namun tidak berlaku untuk sekuritisasi KPR. Adanya tagihan KPR yang dijamin Hak Tanggungan nilainya tidak mudah terdepresiasi dan diharapkan lebih aman dibandingkan dengan tagihan lainnya, sehingga mekanisme pengamanannya pun membutuhkan biaya dan perlakuan yang berbeda (Campbell & Cocco, 2015). Terlepas dari persoalan efisiensi dalam proses sekuritisasi tagihan KPR tersebut, para pihak yang terlibat dalam transaksi harus tetap mengedepankan prinsip kehati-hatian.

Pada prinsipnya, hak tanggungan tidak akan berakhir meskipun terjadi peralihan terhadap objek hak tanggungan atas sebab apapun. Dalam sekuritisasi aset KPR oleh PT

Kedudukan Objek Hak Tanggungan Sekuritisasi Aset Kredit Kepemilikan Rumah...

SMF, peralihan tagihan KPR berikut jaminan yang melekat telah dijual secara putus kepada PT SMF untuk selanjutnya PT SMF menerbitkan EBA-SP melalui sekuritisasi kepada investor. Hak tanggungan yang melekat pada tagihan KPR telah dialihkan melalui cessie juga turut berpindah mengikuti tagihan dimaksud sehingga kedudukan hak tanggungan turut berpindah kepada investor. Kedudukan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit tidak mempengaruhi eksekusi apabila debitur wanprestasi karena prinsip pengikatan jaminan hak tanggungan merupakan perjanjian aksesoir dari perjanjian KPR antara Originator dengan debitur KPR. Berdasarkan Pasal 7 UU No. 4/1996, berlakunya asas *droit de suite* mempunyai makna jaminan hak tanggungan akan mengikuti objek jaminan KPR berada. Sehingga apabila terjadi default karena debitur KPR cidera janji, hak tanggungan atas objek KPR tersebut dapat dieksekusi oleh Servicer untuk kepentingan Para Pemegang EBA-SP. Hal tersebut terjadi sebagai akibat dari beralihnya tagihan KPR dari Originator kepada investor melalui mekanisme sekuritisasi aset berbentuk EBA-SP yang diterbitkan PT. SMF.

SIMPULAN

Peralihan tagihan KPR dari Originator kepada Penerbit EBA dalam proses sekuritisasi aset tagihan KPR oleh PT SMF mengakibatkan beralihnya hak tagih terhadap piutang KPR bank penyalur selaku Originator, termasuk hak kebendaan yaitu Hak Tanggungan yang melekat pada piutang KPR tersebut. Selanjutnya, PT SMF menerbitkan sekuritisasi EBA-SP atas aset tagihan KPR sehingga terhadap setiap dan seluruh keuntungan maupun kerugian atas tagihan KPR tersebut termasuk hak kebendaannya turut beralih menjadi milik Pemegang EBA-SP yang diwakili Wali Amanat dan/atau Bank Kustodian. Kedudukan objek hak tanggungan dalam sekuritisasi aset tagihan KPR oleh

Kedudukan Objek Hak Tanggungan Sekuritisasi Aset Kredit Kepemilikan Rumah...

PT SMF mengakibatkan peralihan pemegang hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan yang semula adalah bank penyalur selaku Originator kemudian beralih kepada Pemegang EBA-SP yang diwakili Wali Amanat dan/atau Bank Kustodian setelah adanya proses sekuritisasi. Dengan adanya penyerahan piutang KPR berikut hak tanggungan yang melekat, maka aset tersebut dikeluarkan dari pencatatan neraca keuangan Originator yang telah menerima pembayaran akibat peralihan dan tidak termasuk dalam harta kekayaan PT SMF. Dalam proses sekuritisasi tagihan KPR oleh PT SMF, peralihan hak tanggungan yang melekat piutang dan kemudian dialihkan tanpa diikuti proses pencatatan dan pendaftaran di Kantor Pertanahan secara langsung. Proses pencatatan dan pendaftaran di Kantor Pertanahan dan proses pemberitahuan peralihan hak tagih kepada setiap debitur wajib dilakukan dalam hal terjadi peristiwa Kumpulan Piutang menjadi kewajiban tertunggak atau kejadian pemberhentian servicer. Hal tersebut diatas mengakibatkan secara administrasi kedudukan Originator sebagai Bank Penyalur KPR tetap menjadi Pemegang Hak Tanggungan selama periode tertentu. Berdasarkan simpulan di atas, pemerintah dalam hal ini Otoritas Jasa Keuangan selaku regulator dan pengawas perlu menyusun ketentuan teknis mengenai peralihan hak tanggungan dalam proses sekuritisasi aset tagihan KPR.

DAFTAR PUSTAKA

Abdelsalam, O., Elnahass, M., Batten, J. A., & Mollah, S. (2021). New insights into bank asset securitization: The impact of religiosity. *Journal of Financial Stability*, 54, 100854.

<https://doi.org/10.1016/j.jfs.2021.100854>

- Asa, J. P., Manajemen, P. S. M., & Diponegoro, P. F. E. dan B. U. (2017). *Pengaruh Sekuritisasi, Risiko Prepayment, Risiko Gagal Bayar Dan Yield Treasury Terhadap Yield Spread Kredit Perumahan (Studi Kasus pada Transaksi Pembelian Portofolio KPR Bank Tabungan Negara oleh BUMN PT. Sarana Multigriya Finansial periode 2009-2015)*. Universitas Diponegoro.
- Campbell, J. Y., & Cocco, J. F. (2015). A Model of Mortgage Default. *The Journal of Finance*, 70(4), 1495–1554.
- Chen, Z., Liu, F. H., Peng, J., Zhang, H., & Zhou, M. (2022). Securitization and Bank Efficiency. In *Advances in Financial Economics* (Vol. 21). <https://doi.org/10.1108/S1569-373220220000021007>
- Cresswell, J. W. (2017). *Research Design: Pendekatan Metode Kualitatif, Kuantitatif, dan Campuran*. Pustaka Pelajar.
- Direktori Putusan Mahkamah Agung. (2008). *Putusan Mahkamah Agung Nomor 1809 K/Pdt/2007 tanggal 28 Januari 2008*.
- Legenchuk, S., Pashkevych, M., Usatenko, O., Driha, O., & Ivanenko, V. (2020). Securitization as an innovative refinancing mechanism and an effective asset management tool in a sustainable development environment. *E3S Web of Conferences*, 166. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202016613029>
- Ma, S., Peng, Y., Wu, W., & Zhu, F. (2022). Bank Liquidity Hoarding and Corporate Maturity Mismatch: Evidence from China. *Research in International Business and Finance*,

63(September), 101776. <https://doi.org/10.1016/j.ribaf.2022.101776>

Manurung, A. H., & Nasution, E. S. (2007). *Investasi Sekuritisasi Aset: Mudah Himpun Dana Triliunan Rupiah* (R. L. Toruan (ed.)). PT Elex Media Komputindo (Kelompok GRAMEDIA), Anggota IKAPI.

Murni, M. (2012). Analisis Ekonomi Terhadap Pasal-Pasal Hukum Persaingan Usaha Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999. *Arena Hukum*, 5(1), 21–30. <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2012.00501.3>

Nomor, U.-U. R. I. (1 C.E.). *tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan. (2019). *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11 /POJK.03/2019 Tentang Prinsip Kehati-hatian Dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset Bagi Bank Umum* (POJK Nomor 11/POJK.03/2019).

Posner, R. A. (1998). *Economic Analysis Of Law, Fifth Edition* (5th ed.). A Division of Aspen Publishers, Inc.

PT Sarana Multigriya Finansial (Persero). (2023). *Tentang EBA-SP Ritel*.

Sari, Y. R., Manullang, N., Khulasoh, L., Oktarina, M., Nashary, R. F., Chalid, D. A., Haikal, S., & Ismaeni, Fahrul Prasetyo, M. B. (2017). *Penerapan Sekuritisasi Aset Kredit UKM oleh Bank Indonesia*. Bank Indonesia.

Undang-Undang Republik Indonesia. (1996). *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*.

Widjaja, G., & Sapardan, E. P. (2006). *Seri Aspek Hukum dalam Pasar Modal: Asset*

Kedudukan Objek Hak Tanggungan Sekuritisasi Aset Kredit Kepemilikan Rumah...

Securitization (Pelaksanaan SMF di Indonesia). PT RajaGrafindo Persada.

Younes, R. (2022). Investigation on the credit risk transfer effects on the banking stability and performance. *Cogent Economics and Finance*, 10(1).

<https://doi.org/10.1080/23322039.2022.2085264>