



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

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) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*, *Staatsblad* 1847 Nomor 23);
3. Undang-Undang 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 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);
4. Undang-Undang 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 di antara 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 peringkat.
- (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) Dihilangkan."

4. Di antara 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) Dihilangkan (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
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

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 (KUHPer) yang mengatur cara diperolehnya hak milik, di mana 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 *cessie*, 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 (*cessie*). Perjanjian jual beli dan perjanjian penyerahan (*cessie*) 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.

Angka 5

Pasal 8

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

Angka 10

Pasal 12

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 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 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 pihak-pihak 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