

PENTINGNYA POSISI *SECONDARY MORTGAGE FACILITY (SMF)* DAN EFEKTIVITAS SEKURITISASI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PERBANKAN DI MASA DEPAN

Oleh :

Riris Aishah Prasetyowati

Staf Pengajar D3 Keuangan dan Perbankan, Fakultas Ekonomi Universitas Ibn Khaldun , Bogor.

Abstract : Importance of outstanding Secondary Mortgage Facility (SMF) have strong relationship with effectiveness of Commercial Credit Home Ownership (KPR) Banking. Both of them can make great impact for the future of country. To achieve this objective, every person must understand the learning process in securitization SMF Credit Home ownership. Many aspect of sekuritisasi KPR have been found in SMF that operations in Indonesia. All of them have similiar situation of SMF and have to deal with it to make a good progress for effectiveness of securitization KPR for country in prosperity with the future.

Keywords : Secondary Mortgage Facility (SMF) , Sekuritisasi , KPR

I. PENDAHULUAN

Sejak pemerintah memutuskan untuk menghentikan bantuan Kredit Pemilikan Rumah tahun 2004, kebutuhan pendanaan jangka panjang bagi sektor perumahan semakin hari semakin kompleks dan mendesak , seiring dengan mulai diterapkan konsep otonomi daerah. Pembentukan lembaga yang memfasilitasi pembiayaan sekunder perumahan yaitu *Secondary Mortgage Facility (SMF)* yang prosesnya sudah berlangsung lebih dari 10 tahun lalu juga terpaksa dimulai dari tahap awal oleh pemerintah. Dan melibatkan departemen ditingkat pusat maupun Pemda.

Sekuritisasi pada hakikatnya adalah teknik pembiayaan dengan mana dikumpulkan dan dikemas sejumlah aset (Aktiva) keuangan berupa piutang (tagihan) yang lahir dari transaksi keuangan atau transaksi perdagangan yang biasanya kurang likuid menjadi Efek yang likuid karena mudah diperjualbelikan. Proses sekuritisasi yang dilaksanakan akan diserahkan kepada suatu wahana yang disebut Special Purpose Vehicle (SPV). Dalam pasar modal Indonesia, wahana sekuritisasi tersebut adalah berupa kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset (KIK-EBA) yang diatur berdasarkan Peraturan BAPEPAM Nomor IX.K.1 tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset (*Asset Backed Securities*) sebagaimana dimuat dalam Surat Keputusan Ketua Bapepam Nomor : Kep-28/PM/2003 tanggal 21 Juli 2003.

Tulisan ini, mengulas pengertian dan hubungan antara lembaga *Secondary Mortgage Facility (SMF)* dengan sekuritisasi Kredit Pemilikan Rumah dalam

Perbankan dimasa depan. Ulasan tersebut akan disertai berbagai kasus nyata yang didapat dari berbagai sumber , baik dari buku, majalah , seminar, wawancara serta disertai pengalaman dan pendapat pribadi penulis.

II. ANALISA DAN PEMBAHASAN MASALAH

Pembahasan ini dibagi dalam beberapa sub topic, yang dimulai dengan kalimat pertanyaan yang merupakan *key question statement* bagi pembahasan kasus ini. *Key question statement* tersebut dimulai dengan kata tanya sebagai pemandu yaitu : *What, Why* dan *How*.

1. Apa (*What*) yang dimaksud dengan **Secondary Mortgage Facility (SMF) dan Sekuritisasi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Perbankan ?**

a. SECONDARY MORTGAGE FACILITY (SMF)

Berdasarkan SK Menkeu No.312/KMK.014/1998, *Secondary Mortgage Facility* (SMF) diperkenalkan dengan istilah Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan. Lembaga keuangan ini melakukan kegiatan pembiayaan sekunder perumahan (pasal 1 ayat 2). Sedangkan yang dimaksud fasilitas pembiayaan sekunder perumahan adalah pinjaman jangka menengah atau panjang kepada bank yang memberikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan agunan berupa tagihan atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan hak tanggungan atas rumah dan atau tanah yang bersangkutan (pasal 1 ayat 2).

Secondary Mortgage Facility (SMF) merupakan sistem yang memungkinkan diperolehnya dana-dana murah bagi pengadaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang berbunga rendah dan berkesinambungan dengan didukung penjaminan portofolio Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ada. Saat ini dikenal dengan nama Sarana Multigriya Finance dengan singkatan yang sama SMF.

Menurut Peraturan Presiden No.19 Tahun 2005, Pembiayaan Sekunder Perumahan /*Secondary Mortgage Facility* (SMF) adalah penyelenggaraan kegiatan penyaluran dana jangka panjang menengah dan atau/panjang kepada kreditur asal (bank pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR)) melalui mekanisme sekuritisasi (*securitization*).

b. SEKURITISASI

Menurut Peraturan Presiden no.19 tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan (“Perpres 19/05”), sekuritisasi adalah transformasi aset yang tidak likuid (tagihan-tagihan yang semula sulit diperjualbelikan) menjadi likuid (mudah diperjualbelikan) dengan cara pembelian Aset keuangan dari Kreditur Asal dan penerbitan Beragun aset (EBA). Adapun EBA yang diterbitkan berupa :

- Surat Utang (misalnya obligasi) yang dijamin pembayarannya dengan portofolio tagihan-tagihan terhadap debitur yang didalamnya melekat jaminan Hak Tanggungan (HT) atau
- Surat Partisipasi yang dijual kepada/ dimiliki investor sebagai bukti kepemilikan secara proporsional atas portofolio tagihan yang merupakan kumpulan tagihan-tagihan terpilih dari bank pemberi kredit (Originator) terhadap debitur/pembeli rumah.

Sekuritisasi aset menurut Peraturan Bank Indonesia No.7/4/PBI/2005, dalam pasal 1 butir 2 adalah Penerbitan surat berharga oleh penerbit efek beragun aset yang didasarkan pada pengalihan aset keuangan dari kreditur asal yang diikuti dengan pembayaran yang berasal dari penjualan efek beragun Aset kepada pemodal.

SMF akan membeli hak tagih perumahan di perbankan dalam bentuk surat berharga, yang selanjutnya surat berharga bisa diperjualbelikan di pasar sekunder. Penyaluran dana jangka panjang tersebut juga bisa dilakukan melalui proses sekuritisasi portofolio KPR dari Bank atau lembaga Pembiayaan lainnya, dengan menerbitkan *Residential Mortgage-Backed securities* (RMBS).

2. Mengapa (Why) Secondary Mortgage Facility (SMF) memiliki hubungan erat dengan Sekuritisasi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Perbankan.

Sekuritisasi aset melalui SMF di Indonesia diatur dalam keputusan menteri keuangan No.132/KMK.014/1998 tentang fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan yang kemudian disempurnakan melalui Peraturan Presiden No.19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan. Sekuritisasi oleh Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan (*Secondary Mortgage Facility-SMF*) adalah sekuritisasi aset melalui *conduit*. SMF sebagai *conduit*, dalam konteks ini adalah suatu perusahaan dengan status perseroan terbatas yang merupakan suatu badan hukum tersendiri, yang memiliki hak dan kewajiban independen yang terpisah dari hak dan kewajiban para pendiri termasuk para pemegang sahamnya setelah perseroan terbatas ini memperoleh status sebagai badan hukum.

Dalam perjalanan kegiatan sekuritisasi KPR di Indonesia , saat ini telah terjalin kerjasama antara Bank BTN dengan PT SMF dan sudah terdapat beberapa kesepakatan dan kerjasama yang dilakukan, salah satunya Nota Kesepakatan (*Memorandum of Understanding- MOU*) untuk melakukan transaksi Sekuritisasi KPR dan pinjaman Beragun aset yang ditandatangani pada tanggal 20 September 2005.

Penerapan sekuritisasi bagi bank seperti Bank BTN, yang sebagian besar portofolio kreditnya adalah KPR akan memperoleh banyak keuntungan seperti

termitigasinya beberapa resiko (Resiko likuiditas, resiko kredit dan Resiko suku Bunga), adanya perubahan dalam struktur keuangan baik dari neraca maupun laba/rugi serta adanya perbaikan dari rasio-rasio yang ada. Disamping juga memperbesar kapasitas pembiayaan KPR ; dengan meningkatkan *Lending capacity* tanpa meningkatkan sisi Pasiva dan tanpa penambahan penyisihan penghapusan Aktiva produktif (PPAP), dan dalam jangka panjang diharapkan akan dapat menyalurkan KPR dengan suku bunga yang lebih rendah.

3. Bagaimana (How) efektifitas Sekuritisasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) perbankan pada posisi Secondary Mortgage Facility (SMF) ?

Terwujudnya pemenuhan kebutuhan akan hunian di masyarakat dengan cara memfasilitasi perputaran aliran dana melalui mekanisme sekuritisasi yang mensinergikan Pasar Primer KPR, Pasar sekunder SMF dan Pasar Modal. Sehingga pada akhirnya mekanisme pasar mampu mendorong turunnya tingkat bunga secara bertahap sampai kepada tingkat yang terjangkau.

III. PENUTUP

Keberadaan lembaga Secondary Mortgage Facility (SMF) adalah akhir penantian atas permasalahan mendasar yang ada pada bank-bank penyalur KPR, yaitu kesenjangan jangka waktu jatuh tempo antara kredit dan dana (*maturity mismatch*) serta *repricing gap*. Lembaga *Secondary Mortgage facility* (SMF) ini sangat memberikan manfaat yang besar buat pemodal, perbankan, masyarakat maupun pemerintahan untuk menunjang program perumahan.

Dalam melakukan aktivitas sekuritisasi Aset bagi Bank Umum. Perlu diterapkan Prinsip kehati-hatian agar piutang-piutang yang dialihkan atau dijual oleh Bank merupakan piutang-piutang yang sehat, karena piutang tersebut memang bermasalah sejak pemberian kredit oleh bank.

Apabila terjadi *default* oleh debitur KPR, maka originator (bank pemberi KPR) selaku *servicer* bertindak sebagai kuasa dari wali Amanat (yang bertindak untuk dan atas nama para pemegang EBA secara kolektif) melakukan proses penagihan, termasuk dalam melakukan eksekusi terhadap jaminan HT dan fidusia yang diberikan para debitur KPR.

DAFTAR PUSTAKA

- Manurung, Adler Haymans & Eko Surya Lesmana nasution, *Investasi Sekuritisasi Aset Mudah Himpun Dana Triliunan Rupian*, Jakarta: PT Gramedia, 2007.
- Widjaya, Gunawan & E.Paramitha sapardan, *Aset Securitization (Pelaksanaan SMF di Indonesia)*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006.
- Hasan, Djuhaendah, “ *Aspek Hukum Secondary Mortgage Facility (SMF) sebagai Sarana Pembiayaan Perumahan*”. Disampaikan pada acara seminar tentang *Secondary Mortgage facility (SMF)* , Jakarta tanggal 10 Mei 2005
- Haikal, M.Munir, 2007, “ *SMF tunjuk trimegah dan Bahana jadi penjamin obligasi*”, *Bisnis Indonesia*, November 2007.
- Irsad, “*SMF kaji produk pembiayaan rumah*”, *Bisnis Indonesia* , tanggal 1 Oktober 2005.
- _____, “ *Secondary Mortgage facility (SMF) digulirkan awal 2005*”, *Bisnis Indonesia*, tanggal 21 September 2004.
- Iskandar, Dono, “ *SMF dan Upaya Mengatasi Masalah Pendanaan*”, *PARAS BTN*, Oktober 1994.
- Kristiarto, sadyo, “*Menanti Lembaga pendanaan Perumahan*”, *Media Indonesia*, tanggal 13 Desember 2002.