



SALINAN

**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

**PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 100 TAHUN 2020
TENTANG
PERUBAHAN KETIGA ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 19 TAHUN 2005
TENTANG PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang** : a. bahwa untuk mendukung pasar pembiayaan perumahan dan permukiman yang efisien dan terjangkau, perlu dilakukan optimalisasi pembiayaan sekunder perumahan guna meningkatkan ketersediaan pasokan perumahan;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu melakukan perubahan terhadap Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 101 Tahun 2016 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Presiden tentang Perubahan Ketiga 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. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);

3. Peraturan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 2 -

3. 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) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 101 Tahun 2016 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 266, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5962);

MEMUTUSKAN:

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

Pasal I

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) yang telah beberapa kali diubah dengan Peraturan Presiden:

- a. Nomor 1 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan sekunder Perumahan;
- b. Nomor 101 Tahun 2016 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 266, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5962);

diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 3 -

Pasal 1

Dalam Peraturan Presiden ini yang dimaksud dengan:

1. Pembiayaan Sekunder Perumahan adalah penyelenggaraan kegiatan penyaluran dana jangka menengah dan/atau panjang kepada Kreditor Asal dengan melakukan Sekuritisasi.
2. Kreditor Asal adalah lembaga keuangan penerbit kredit/pembiayaan berupa Bank atau lembaga keuangan lainnya yang mempunyai Aset Keuangan.
3. Aset Keuangan adalah piutang/tagihan atau Hak Penerimaan Manfaat yang diperoleh Kreditor Asal dari pemberian kredit/pembiayaan sektor pembiayaan perumahan dan permukiman.
4. Hak Penerimaan Manfaat adalah arus kas di masa mendatang atau surat berharga hak atas arus kas di masa mendatang dan/atau pendapatan di masa mendatang atau surat berharga hak atas pendapatan di masa mendatang.
5. Sekuritisasi adalah transformasi aset yang tidak likuid menjadi likuid dengan cara pembelian Aset Keuangan dari Kreditor Asal dan penerbitan Efek Beragun Aset.
6. 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.
7. Surat Utang adalah bukti utang yang dikeluarkan oleh Penerbit yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk memperoleh pembayaran sebagai Pemodal.
8. Surat Partisipasi adalah bukti kepemilikan secara proporsional atas Kumpulan Piutang yang dimiliki bersama oleh sejumlah Pemodal yang diterbitkan oleh Penerbit.
9. Penerbit adalah pihak yang melakukan penerbitan Efek Beragun Aset dalam rangka Sekuritisasi dan penerbitan Surat Utang.

10. Kumpulan . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 4 -

10. Kumpulan Piutang adalah keseluruhan Aset Keuangan yang dibeli dan/atau diperoleh Penerbit dari Kreditor Asal.
11. Pemodal adalah orang atau badan pemegang Efek Beragun Aset.
12. Bank adalah bank sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Perbankan.
13. Dokumen Transaksi adalah seluruh dokumen yang dibuat oleh para pihak dalam transaksi Sekuritisasi.
14. Pendukung Kredit (*Credit Enhancer*) adalah pihak yang memberikan fasilitas untuk meningkatkan kualitas dan nilai Aset Keuangan dan/atau surat berharga dalam transaksi Sekuritisasi dan untuk pemberian Fasilitas Pinjaman.
15. Kustodian adalah pihak sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pasar Modal.
16. Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan adalah perusahaan yang didirikan untuk melakukan Pembiayaan Sekunder Perumahan dan kegiatan lain yang terkait dengan pengembangan pasar Pembiayaan Sekunder Perumahan.
17. Fasilitas Pinjaman adalah pemberian pinjaman dengan tata cara dan persyaratan yang ditetapkan Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan.
18. *Special Purpose Vehicle* yang selanjutnya disingkat SPV adalah entitas bertujuan khusus yang ditunjuk oleh lembaga keuangan, yang khusus didirikan untuk membeli Aset Keuangan dan menerbitkan Efek Beragun Aset.
19. Wali Amanat adalah pihak sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pasar Modal.
20. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan.

2. Ketentuan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 5 -

2. Ketentuan Pasal 2 ayat (4) diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 2

- (1) Pembiayaan Sekunder Perumahan berfungsi memberikan fasilitas pembiayaan untuk meningkatkan kapasitas dan kesinambungan pembiayaan perolehan rumah.
 - (2) Pembiayaan Sekunder Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui Sekuritisasi.
 - (3) Fasilitas pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan prinsip konvensional atau prinsip syariah.
 - (4) Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan mendorong pengembangan pasar Pembiayaan Sekunder Perumahan secara berkelanjutan melalui:
 - a. pemberian Fasilitas Pinjaman untuk mendukung pembiayaan dalam rangka keberlanjutan kepemilikan, penghunian, dan ketersediaan perumahan dan/atau permukiman;
 - b. peningkatan kapasitas terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam penyelenggaraan pembiayaan perumahan dan/atau permukiman; dan
 - c. kegiatan lain di bidang pembiayaan perumahan dan/atau permukiman sepanjang telah mendapat persetujuan pemegang saham.
3. Ketentuan Pasal 3 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 3

Pembiayaan Sekunder Perumahan dilaksanakan oleh lembaga keuangan berupa Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan.

4. Di antara . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 6 -

4. Di antara ayat (1) dan ayat (2) Pasal 4 disisipkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (1a) dan ayat (4) diubah, sehingga Pasal 4 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 4

- (1) Sekuritisasi dilakukan dengan cara pembelian kumpulan Aset Keuangan dari Kreditor Asal dan penerbitan Efek Beragun Aset.
 - (1a) Pembelian Aset Keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dicatat dalam laporan keuangan Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan hingga memenuhi kelayakan ekonomis untuk disekuritisasi.
 - (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 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal.
5. Pasal 5 dihapus.
6. Ketentuan Pasal 6 tetap dan Penjelasan Pasal 6 ayat (1) diubah, sehingga berbunyi sebagaimana tercantum dalam Penjelasan Pasal Demi Pasal.
7. Ketentuan Pasal 12 tetap dan Penjelasan Pasal 12 ayat (2) diubah, sehingga berbunyi sebagaimana tercantum dalam Penjelasan Pasal Demi Pasal.
8. Ketentuan Pasal 12B diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 12B

- (1) Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan dapat memberikan Fasilitas Pinjaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (4) huruf a.

(2) Fasilitas . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 7 -

- (2) Fasilitas Pinjaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan kepada lembaga keuangan yang memberikan kredit/pembiayaan sektor pembiayaan perumahan dan/atau permukiman.
- (3) Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan yang akan memberikan Fasilitas Pinjaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling sedikit harus memiliki:
 - a. standardisasi dokumen;
 - b. standardisasi desain;
 - c. pedoman analisis risiko; dan
 - d. pedoman penilaian real estat.
- (4) Pembiayaan atas Fasilitas Pinjaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berasal dari penerbitan Surat Utang, Surat Partisipasi, dan/atau sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

9. Ketentuan Pasal 13 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 13

- (1) Menteri melakukan pembinaan terhadap kegiatan Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan.
- (2) Menteri dan Otoritas Jasa Keuangan melakukan pengawasan terhadap kegiatan Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan sesuai dengan kewenangan masing-masing.
- (3) Dalam melakukan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Menteri dan Otoritas Jasa Keuangan melakukan koordinasi.

10. Ketentuan Pasal 14 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 14

- (1) Lembaga keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 wajib menyampaikan laporan kepada Menteri, berupa:

a. laporan . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 8 -

- a. laporan keuangan triwulanan;
 - b. laporan kegiatan usaha semesteran;
 - c. laporan keuangan tahunan yang telah diaudit akuntan publik; dan
 - d. laporan lain yang diperlukan.
- (2) Selain penyampaian laporan kepada Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (1), lembaga keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 wajib melakukan penyampaian laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.
11. Ketentuan Pasal 18 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 18

- (1) Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan dapat melakukan penyertaan langsung pada badan usaha lain dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan dari pemegang saham.
 - (2) Perusahaan dilarang melakukan pembelian saham melalui pasar modal.
12. Ketentuan Pasal 19 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 19

Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan dapat menempatkan dana dalam bentuk surat berharga negara, surat berharga yang diterbitkan oleh Bank Indonesia, deposito, dan/atau instrumen keuangan lainnya yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal II

Peraturan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar . . .



**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

- 9 -

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 8 Oktober 2020

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 12 Oktober 2020

**MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,**

ttd.

YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2020 NOMOR 232

Salinan sesuai dengan aslinya
**KEMENTERIAN SEKRETARIAT NEGARA
REPUBLIK INDONESIA**

Deputi Bidang Hukum dan
Undang-undangan,



[Handwritten signature]
Yudia Silvanna Djaman



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 100 TAHUN 2020

TENTANG

PERUBAHAN KETIGA ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 19 TAHUN 2005

TENTANG PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN

I. UMUM

Sesuai Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Pemenuhan hak atas tempat tinggal ini, pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan tanggung jawab Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Salah satu tugas Pemerintah Pusat adalah memfasilitasi penyediaan perumahan dan/atau permukiman bagi masyarakat dan mendorong pengembangan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Adanya *backlog* antara sisi pasokan dan sisi permintaan yang berkepanjangan telah menciptakan *backlog* perumahan di Indonesia. Kondisi ini meningkat secara tajam dari waktu ke waktu. Pembiayaan yang cukup di sisi pasokan dan sisi permintaan, diperlukan untuk mengatasi *backlog* tersebut. Di sisi pasokan, pembiayaan digunakan untuk mendorong pembangunan perumahan dan/atau permukiman bagi masyarakat berpenghasilan menengah dan rendah. Di sisi permintaan, pembiayaan digunakan untuk mendorong kepemilikan dan penghunian perumahan dan/atau permukiman yang terjangkau, bagi masyarakat berpenghasilan menengah dan rendah. Keberadaan Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan yang saat ini berjalan, belum mampu menjawab tantangan di sisi pasokan dan di sisi permintaan tersebut.

Perluasan dan peningkatan peran Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan mutlak diperlukan untuk memberikan jawaban atas tantangan tersebut di atas. Untuk memperluas dan meningkatkan peran Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan dalam mengatasi permasalahan yang terjadi di sektor perumahan dan/atau permukiman, diperlukan perubahan Peraturan Presiden mengenai Pembiayaan Sekunder Perumahan. Perubahan ini meliputi ketentuan ruang lingkup kegiatan usaha, mekanisme kegiatan, dan sumber pendanaan dalam Pembiayaan Sekunder Perumahan.

Dengan . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

Dengan dilakukannya perubahan terhadap beberapa substansi pada Peraturan Presiden ini, diharapkan Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan dapat menjalankan fungsinya lebih optimal untuk mendorong peningkatan kapasitas pembiayaan perumahan dan/atau permukiman serta berkontribusi dalam mengatasi *backlog* perumahan di Indonesia.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal I

Angka 1

Pasal 1

Cukup jelas.

Angka 2

Pasal 2

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a

Pemberian Fasilitas Pinjaman untuk mendukung pembiayaan dalam rangka keberlanjutan kepemilikan, kepenghunian, dan ketersediaan perumahan dan/atau permukiman antara lain:

- a. pembiayaan pemilikan rumah;
- b. pembiayaan pembangunan rumah di atas lahan milik sendiri;
- c. pembiayaan perbaikan/renovasi rumah;
- d. pembiayaan pembangunan proyek perumahan dan/atau proyek rumah susun guna mendukung ketersediaan perumahan dan permukiman;
- e. pembiayaan . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 3 -

- e. pembiayaan mikro perumahan (*micro housing finance*);
- f. pembiayaan pelepasan rumah (*reverse mortgage*);
- g. pembiayaan rumah dengan skema sewa-beli; dan
- h. pembiayaan Kerjasama Badan Usaha dengan Pemerintah (KPBU) di bidang perumahan dan permukiman.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Angka 3

Pasal 3

Cukup jelas.

Angka 4

Pasal 4

Cukup jelas.

Angka 5

Pasal 5

Dihapus.

Angka 6

Pasal 6

Ayat (1)

Dalam transaksi ini kepemilikan kumpulan Aset Keuangan tersebut berpindah kepada Penerbit (SPV).

Ayat (2)

Cukup jelas.

Angka . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 4 -

Angka 7

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “koordinator global” adalah pihak yang bertanggung jawab dalam mengoordinasikan secara keseluruhan proses transaksi, termasuk melakukan penunjukan para pihak yang terlibat dalam transaksi Sekuritisasi, mengoordinasikan dan menjadi penghubung dengan instansi dan lembaga pemerintah terkait, serta bertanggung jawab terhadap kinerja pihak-pihak penunjang transaksi Sekuritisasi.

Yang dimaksud dengan “penjamin” adalah pihak yang menjamin pembayaran Efek Beragun Aset sesuai Dokumen Transaksi.

Angka 8

Pasal 12B

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Termasuk dalam jenis Surat Utang antara lain, obligasi, surat berharga komersial, *medium term notes*, *covered bond*, dan *asset based securities*.

Angka 9

Pasal 13

Cukup jelas.

Angka . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 5 -

Angka 10

Pasal 14

Cukup jelas.

Angka 11

Pasal 18

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “badan usaha lain” adalah badan usaha yang kegiatannya mendukung keberlanjutan kepemilikan, kepenghunian, dan ketersediaan perumahan dan/atau permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan termasuk juga badan usaha dalam bidang pemberian fasilitas penjaminan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Angka 12

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal II

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 6565