



SALINAN

PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 101 TAHUN 2016

TENTANG

PERUBAHAN KEDUA 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 meningkatkan kapasitas dan kesinambungan pembiayaan perolehan rumah melalui pembiayaan sekunder perumahan, serta mendukung efisiensi pasar pembiayaan primer perumahan, perlu dilakukan penyempurnaan terhadap peraturan mengenai pembiayaan sekunder perumahan;
 - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu menetapkan Peraturan Presiden tentang Perubahan Kedua 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 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 32 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3473) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);
 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 . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

4. 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);
5. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756);
6. 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);
7. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
8. 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 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (Persero) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4101);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2005 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) di Bidang Pembiayaan Sekunder Perumahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 20) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 75 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2005 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) di Bidang Pembiayaan Sekunder Perumahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 163);
10. Peraturan . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 3 -

10. 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 diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN PRESIDEN TENTANG PERUBAHAN KEDUA 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) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2008, diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Peraturan Presiden ini yang dimaksud dengan:

1. Aset Keuangan adalah piutang yang diperoleh kreditor asal dari pemberian Kredit Pemilikan Rumah kepada debitur, termasuk agunan/jaminan beserta hak tanggungan yang melekat padanya.
2. Bank adalah bank sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Perbankan.
3. Dokumen Transaksi adalah seluruh dokumen yang dibuat oleh para pihak dalam transaksi Sekuritisasi.

4. Efek . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 4 -

4. 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.
5. 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 yang selanjutnya disingkat KPR adalah fasilitas kredit yang diterbitkan oleh Kreditor Asal untuk membeli rumah siap huni.
7. Kreditor Asal adalah lembaga keuangan penerbit kredit berupa Bank atau lembaga keuangan lainnya yang mempunyai Aset Keuangan.
8. Kumpulan Piutang adalah keseluruhan Aset Keuangan yang dibeli oleh Penerbit dari Kreditor Asal.
9. Kustodian adalah pihak yang memberikan jasa penitipan efek dan harta lain yang berkaitan dengan efek serta jasa lain, termasuk menerima dividen, bunga, dan hak-hak lain, menyelesaikan transaksi efek, dan mewakili pemegang rekening yang menjadi nasabahnya.
10. Pembiayaan Sekunder Perumahan adalah penyelenggaraan kegiatan penyaluran dana jangka menengah dan/atau panjang kepada Kreditor Asal dengan melakukan Sekuritisasi.
11. Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan adalah lembaga keuangan yang didirikan khusus untuk melakukan Pembiayaan Sekunder Perumahan.
12. Pemodal adalah orang atau badan pemegang Efek Beragun Aset.
13. Penerbit adalah pihak yang melakukan penerbitan efek beragun aset dalam rangka Sekuritisasi dan penerbitan Surat Utang.

14. Fasilitas . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 5 -

14. Fasilitas Pembiayaan adalah pemberian pinjaman/ pembiayaan kepada Kreditor Asal dengan menggunakan standarisasi yang ditetapkan oleh Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan.
15. Sekuritisasi adalah transformasi aset yang tidak likuid menjadi likuid dengan cara pembelian Aset Keuangan dari Kreditor Asal dan penerbitan Efek Beragun Aset.
16. Fasilitas Pinjaman adalah pemberian pinjaman dengan dasar Aset Keuangan kepada Kreditor Asal berdasarkan tata cara dan persyaratan yang ditetapkan Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan untuk disalurkan sebagai KPR.
17. *Special Purpose Vehicle* yang selanjutnya disingkat SPV adalah perseroan terbatas yang ditunjuk oleh lembaga keuangan, yang khusus didirikan untuk membeli Aset Keuangan dan menerbitkan Efek Beragun Aset.
18. Surat Partisipasi adalah bukti kepemilikan secara proporsional atas Kumpulan Piutang yang dimiliki bersama oleh sejumlah Pemodal yang diterbitkan oleh Penerbit.
19. Surat Utang adalah bukti utang yang dikeluarkan oleh Penerbit yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk memperoleh pembayaran sebagai Pemodal.
20. Wali Amanat adalah pihak yang mewakili kepentingan Pemodal dalam transaksi Sekuritisasi dan/atau Surat Utang yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan.
21. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan.

2. Ketentuan . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 6 -

2. Ketentuan Pasal 2 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 sekunder perumahan secara berkelanjutan, paling sedikit melalui:
 - a. pemberian Fasilitas Pinjaman; dan/atau
 - b. peningkatan kapasitas.
3. Diantara Pasal 2 dan Pasal 3 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 2A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 2A

Pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah dapat memberikan insentif kepada badan hukum yang terlibat dalam kegiatan pembiayaan sekunder perumahan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

4. Judul BAB III diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

BAB III
MEKANISME SEKURITISASI

5. Ketentuan . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 7 -

5. Ketentuan ayat (1) Pasal 4 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 4

- (1) Sekuritisasi 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*).
6. Diantara BAB III dan BAB IV disisipkan 1 (satu) bab, yakni BAB IIIA sehingga berbunyi sebagai berikut:

BAB IIIA
MEKANISME FASILITAS PINJAMAN

7. Diantara Pasal 12A dan Pasal 13 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 12B sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 12B

- (1) Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan dapat memberikan Fasilitas Pinjaman.
- (2) Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan yang akan memberikan Fasilitas Pinjaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memiliki paling sedikit:
 - a. standardisasi dokumen KPR;
 - b. standardisasi desain KPR;
 - c. pedoman analisis risiko; dan
 - d. pedoman penilaian real estat.

(3) Pembiayaan . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 8 -

- (3) Pembiayaan atas Fasilitas Pinjaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berasal dari penerbitan surat utang dan/atau sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (4) Jangka waktu penyaluran fasilitas pinjaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 15 (lima belas) tahun.
8. Ketentuan Pasal 20 dihapus.
 9. Ketentuan Pasal 21 dihapus.
 10. Diantara BAB VI dan BAB VII disisipkan 1 (satu) bab, yakni BAB VIA sehingga berbunyi sebagai berikut:

BAB VIA
KETENTUAN PERALIHAN

11. Diantara Pasal 21 dan Pasal 22 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 21A sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 21A

Pada saat Peraturan Presiden ini mulai berlaku, semua perjanjian pemberian Fasilitas Pinjaman kepada Bank dan/atau lembaga keuangan untuk disalurkan sebagai KPR yang telah dilakukan oleh Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) 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 diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan, dinyatakan masih tetap berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian pemberian Fasilitas Pinjaman.

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 2 Desember 2016
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 6 Desember 2016
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,


ttd.

YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2016 NOMOR 266

Salinan sesuai dengan aslinya
KEMENTERIAN SEKRETARIAT
NEGARA REPUBLIK INDONESIA
Asisten Deputi Bidang Perekonomian,
Deputi Bidang Hukum dan
Undang-undangan,




Laila Silvanna Djaman



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 101 TAHUN 2016

TENTANG

PERUBAHAN KEDUA ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 19 TAHUN 2005

TENTANG PEMBIAYAAN SEKUNDER PERUMAHAN

I. UMUM

Pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat Indonesia masih perlu mendapat perhatian. Hingga saat ini Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan oleh penyalur KPR (bank atau lembaga penyalur KPR) masih menggunakan sumber Dana Pihak Ketiga (DPK) yang berjangka pendek seperti deposito, tabungan atau giro. Bila hal ini terus berlangsung, bank atau lembaga penyalur KPR mengalami kesenjangan pendanaan (*maturity mismatch*) untuk keperluan KPR yang berjangka panjang, sehingga perlu diupayakan tersedianya sumber dana jangka menengah/panjang untuk memenuhi pembiayaan rumah yang layak dan terjangkau bagi seluruh keluarga Indonesia.

Sejalan dengan program Pemerintah untuk meningkatkan kapasitas dan kesinambungan pembiayaan perumahan yang terjangkau oleh masyarakat perlu adanya penyediaan dana untuk peningkatan kegiatan pembangunan di bidang perumahan dengan memaksimalkan peran penyalur KPR untuk memudahkan masyarakat memiliki rumah yang layak dan terjangkau.

Upaya mewujudkan kepemilikan rumah yang terjangkau bagi masyarakat, selain melalui program-program yang memberikan stimulus bagi pasar primer perumahan, juga perlu ditempuh dengan pengembangan pasar pembiayaan sekunder perumahan, sehingga Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan dapat berperan strategis dalam sistem pembiayaan perumahan.

Peran . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

Peran strategis Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan tersebut dapat dicapai melalui penyempurnaan peraturan mengenai Pembiayaan Sekunder Perumahan, dengan meningkatkan lingkup kewenangan beserta jangka waktu penyelenggaraan kegiatan Pembiayaan Sekunder Perumahan, sehingga dapat meningkatkan kapasitas penyalur KPR dalam menyalurkan pembiayaan rumah yang terjangkau bagi seluruh rakyat Indonesia.

Penguatan peran Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan memerlukan adanya dukungan pemerintah baik pusat maupun daerah dalam mengoptimalkan peran penyalur KPR melalui upaya pengembangan sistem pembiayaan terutama dalam rangka mendukung program KPR. Berkaitan dengan kewenangan pemerintah untuk mendorong peran serta penyalur KPR dalam pembiayaan perumahan agar masyarakat dapat memperoleh manfaatnya, diperlukan suatu pengaturan pemberian insentif dan/atau kemudahan kepada penyalur KPR sehingga pada akhirnya mendorong pengembangan pasar Pembiayaan Sekunder Perumahan.

Untuk menjamin kesinambungan penyelenggaraan kegiatan Pembiayaan Sekunder Perumahan, ketentuan mengenai Pembiayaan Sekunder Perumahan perlu disempurnakan, yaitu ketentuan lingkup kewenangan beserta jangka waktu penyelenggaraan kegiatan usaha dalam Pembiayaan Sekunder Perumahan.

Dengan dilakukannya perubahan terhadap beberapa substansi pada peraturan ini, diharapkan Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan dapat menjalankan fungsinya sebagai pembangun dan pengembang pasar Pembiayaan Sekunder Perumahan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal I

Angka 1

Pasal 1

Cukup jelas.

Angka 2

Pasal 2

Cukup jelas.

Angka 3 . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 3 -

Angka 3

Pasal 2A

Yang dimaksud dengan “ketentuan peraturan perundang-undangan” antara lain adalah di bidang perumahan dan kawasan permukiman, pemerintahan daerah, keuangan Negara, perpajakan, serta retribusi daerah.

Angka 4

Cukup jelas.

Angka 5

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, 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 *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 6 . . .