

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas karuniaNya maka penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi berjudul **“Aspek Hukum Tidak Didaftarkannya Peralihan Hak Tanggungan oleh Kreditor Baru dalam Pelaksanaan Pembiayaan Sekunder Perumahan”** ini disusun untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Strata Satu Universitas Pelita Harapan, Karawaci.

Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, terutama kepada:

1. Prof. Dr. Bintan R. Saragih, S.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan;
2. Dr. Velliana Tanaya, S.H., M.H. selaku Direktur Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan;
3. Dr. Vincensia Esti P.S, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Hukum Universitas Pelita Harapan;
4. Dr. Endang Pandamdari, S.H., M.H., C.N. selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, pikiran, dan kesabarannya dalam memberikan bimbingan, masukan, bantuan serta pengarahan kepada penulis, sehingga skripsi ini dapat selesai dengan baik;
5. Yosephus Mainake, S.H., M.H. selaku Pembimbing Akademik penulis yang telah memberikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini;

6. Semua dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menjalankan studi di Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan;
7. Staf karyawan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif dalam peneliian ini;
8. Bapak Herbet Salomo selaku Kepala Subbagian Pengawas Direktorat Lembaga Keuangan Khusus 4B Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia yang telah bersedia untuk diwawancarai dan memberikan dokumen-dokumen yang diperlukan penulis dalam penelitian ini;
9. Orangtua penulis, Tjhun Sip Fong dan Kusumawati, yang telah banyak memberikan doa, dukungan, semangat, nasehat dan bimbingan selama ini, serta atas kegigihannya dalam mencari rezeki untuk membiayai kuliah, sampai akhirnya penulis dapat menyelesaikan masa studi dengan baik;
10. Kakak penulis, Novia, B.Hons dan adik penulis, Marissa Marthia Lienardo untuk doa dan dukungan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini;
11. Kakak angkatan penulis di Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, khususnya Cecilia Indrawan yang telah membantu meninjau kembali *abstract* dari skripsi ini;
12. Teman-teman seperjuangan penulis di Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan angkatan 2015, khususnya Vivian, Ferio, Pamela, Sherly, Jessica, Nadya, Novia, Kefira, Monic dan Chyntia yang telah melewati masa perkuliahan bersama-sama;
13. Teman-teman penulis dari Pontianak, khususnya Christianto, Grace, Sonia, Winda, Selly, dan Yudo yang telah mendukung penulis;

14. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam melakukan penelitian sejak awal sampai akhir penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam mengerjakan penulisan skripsi ini. Penulis sangat mengharapkan berbagai pihak dapat menyampaikan kritik dan saran yang membangun demi perbaikan skripsi ini. Akhir kata, penulis berharap agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan menambah ilmu pengetahuan.

Karawaci, 6 Desember 2018

Penulis

David Septian Lienardo

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL TUGAS AKHIR .....</b>	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR .....</b>	<b>iv</b>
<b><i>ABSTRACT</i> .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR BAGAN .....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	9
1.3 Tujuan Penelitian .....	10
1.4 Manfaat Penelitian .....	10
1.5 Sistematika Penulisan .....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Landasan Teori .....	13
2.1.1 Tinjauan Umum tentang <i>Secondary Mortgage Market</i> .....	13
2.1.1.1 Pengertian <i>Secondary Mortgage Market</i> .....	13
2.1.1.2 <i>Primary Lender</i> .....	13

2.1.1.3 <i>Secondary Lender</i> .....	16
2.1.1.4 Tujuan Munculnya <i>Secondary Mortgage Market</i> .....	17
2.1.2 Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan Sebagai Jaminan	
Atas Tanah .....	18
2.1.2.1 Pengertian Hak Tanggungan .....	18
2.1.2.2 Objek Hak Tanggungan .....	18
2.1.2.3 Syarat Objek Untuk Dibebeani Hak Tanggungan .....	19
2.1.2.4 Subjek Hak Tanggungan .....	19
2.1.2.5 Ciri-Ciri Hak Tanggungan .....	20
2.1.2.6 Pembebanan Hak Tanggungan .....	25
2.1.2.7 Beralihnya Hak Tanggungan .....	26
2.1.3 Tinjauan Umum tentang Pasar Modal .....	28
2.1.3.1 Pengertian Pasar Modal .....	28
2.1.3.2 Fungsi Pasar Modal .....	29
2.1.3.3 Jenis Efek yang diperdagangkan di Pasar Modal .....	30
2.1.3.4 Jenis Pasar di Pasar Modal .....	34
2.2 Landasan Konseptual .....	36
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
3.1 Jenis Penelitian .....	39
3.2 Teknik Pengumpulan Data .....	39
3.3 Jenis Data .....	41
3.4 Teknik Analisis Data .....	45
3.5 Pendekatan Penelitian .....	45

## **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

4.1 Perkembangan Pengaturan dan Pelaksanaan Pembiayaan Sekunder Perumahan di Indonesia .....	49
4.1.1 Perkembangan Pengaturan Pembiayaan Sekunder Perumahan di Indonesia .....	50
4.1.1.1 Pengaturan Pembiayaan Sekunder Perumahan dalam Keputusan Menteri Keuangan No. 132/KMK.014/1998 tentang Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder .....	50
4.1.1.2 Pengaturan Pembiayaan Sekunder Perumahan di dalam Peraturan Presiden No. 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan .....	54
4.1.1.3 Pengaturan Pembiayaan Sekunder Perumahan di dalam Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan .....	60
4.1.1.4 Pengaturan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan di dalam Peraturan Presiden Nomor 101 Tahun 2016 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan .....	65
4.1.2 Pelaksanaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan di Indonesia .....	76
4.1.2.1 Pembiayaan Sekunder Perumahan Melalui Sekuritisasi .....	76

4.1.2.2	Manfaat dan Risiko Pembiayaan Sekunder Perumahan Melalui Sekuritisasi Bagi Kreditor Asal .....	88
4.1.2.3	Pembiayaan Sekunder Perumahan Melalui Fasilitas Pinjaman .....	90
4.1.2.4	Pengawasan Pelaksanaan Pembiayaan Sekunder Perumahan .....	92
4.2	Akibat Hukum Tidak Didaftarkannya Peralihan Hak Tanggungan oleh Kreditor Baru dalam Pelaksanaan Pembiayaan Sekunder Perumahan .....	93
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b>		
5.1	Kesimpulan .....	98
5.2	Saran .....	100
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>102</b>
<b>LAMPIRAN</b>		

## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Perkembangan Pengaturan Pembiayaan Sekunder Perumahan di Indonesia .....	68
---	----





## DAFTAR BAGAN

Bagan 4.1	Sekuritisasi Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Utang .....	83
Bagan 4.2	Sekuritisasi Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi .....	86



## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Surat Keterangan Wawancara dengan Bapak Herbet Salomo
- Lampiran 2 Transkrip Wawancara dengan Bapak Herbet Salomo
- Lampiran 3 Peraturan Presiden Nomor 101 Tahun 2016 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 Tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan
- Lampiran 4 Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 Tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan
- Lampiran 5 Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan

