

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Persetujuan Dosen Pembimbing Disertasi	ii
Kata Pengantar	iii
Abstrak	vii
Abstract	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR GAMBAR	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	14
1.3. Tujuan Penelitian	15
1.4. Manfaat Penelitian	15
1.5. Originalitas	18
1.6. Sistematika Penulisan	24
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	27
2.1. Landasan Teori	27
2.1.1. Teori Perjanjian	27
2.1.1.1. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata)	29
2.1.1.2. Asas-asas Perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata)	31
2.1.1.3. Jenis Perjanjian	40
2.1.1.4. Akibat Perjanjian	42
2.1.1.5. Syarat-Syarat Perjanjian	45
2.1.2. Teori Tujuan Hukum	57
2.1.2.1. Kepastian yang Berarti Bahwa Kepastian Merupakan	
Tuntutan Hukum	59
2.1.2.2. Kemanfaatan yang Diartikan Sebagai Tujuan Hukum yang	
Harus Ditujukan Pada Sesuatu yang Berfaedah atau	
Memiliki Manfaat	62
2.1.2.3. Keadilan Yaitu Suatu Kondisi Dimana Kasus yang Sama ..	

Diperlakukan Secara Sama	65
2.1.3. Teori Perlindungan Hukum	67
2.1.3.1. Perlindungan Hukum Internal	68
2.1.3.2. Perlindungan Hukum Eksternal	69
2.1.4. Teori Penguatan Peraturan	70
2.1.4.1. Kejelasan Aturan Hukum	71
2.1.4.2. Aksesibilitas Aturan Hukum	71
2.1.4.3. Penerapan Aturan Hukum yang Konsisten	71
2.2. Landasan Konseptual	74
2.2.1. Pemberi Hak Tanggungan	74
2.2.1.1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan	74
2.2.1.2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan	74
2.2.2. Pembiayaan Sekunder Perumahan	80
2.2.3. Investor Dalam Pasar Modal	84
2.2.4. Pengalihan Piutang (Cessie)	85
2.2.4.1. Sertifikat Hak Tanggungan	86
2.2.4.2. Surat Tanda Bukti Peralihan Piutang yang Dijamin Dengan Hak Tanggungan	86
2.2.5. Kajian Umum Kredit KPR	87
2.2.6. Aspek Hukum <i>Secondary Mortgage Facility</i>	89
2.3. Kerangka Konseptual	91
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	92
3.1 Jenis Penelitian	92
3.1.1. Bentuk Penelitian	92
3.1.1.1. Penelitian Yuridis Normatif	92
3.1.1.2. Penelitian Yuridis Empiris	93
3.1.2. Pendekatan Penelitian	94
3.1.2.1. Aspek Sosiologis	95
3.1.2.2. Aspek Positivisme	96

3.2	Bahan Hukum	97
3.2.1.	Bahan Hukum Primer	97
3.2.2.	Bahan Hukum Sekunder	98
3.2.3.	Bahan Hukum Tersier	99
3.2.4.	Bahan Non-Hukum	99
3.3	Teknik Pengumpulan/Cara Perolehan Data	100
3.4.	Jenis Data	100
3.5.	Pengolahan dan Analisan Data	101
3.5.1.	Undang-Undang	102
3.5.2.	Bahan Hukum	102
3.5.3.	Jurnal	103
3.5.4.	Wawancara dan Observasi	103
3.5.4.1.	Parameter Hukum	103
3.5.4.2.	Parameter Hukum Sesuai Kebutuhan Investor	104
3.6.	Inventaris Aturan <i>Secondary Mortgage Facility</i>	104
BAB IV HASIL PENELITIAN		107
4.1.	Pengaturan Pembiayaan Sekunder Perumahan di Indonesia oleh Lembaga Jasa Keuangan di Indonesia (<i>Ius Constitutum</i>)	107
4.1.1.	Peraturan Bapepam	107
4.1.1.1.	Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan No. KEP-50/PM/1997 Tentang Peraturan No. IX.C.9 Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Beragun Aset (<i>Asset Backed Securities</i>)	107
4.1.1.2	Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan No. KEP-493/BL/2008 Tahun 2008	

Tentang Peraturan No. IX.K1 Tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset (<i>Asset Backed Securities</i>).....	110
4.1.1.3 Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan No. KEP-178/BL/2008 Tahun 2008 Tentang Perubahan Peraturan No. V.G.5 Tentang Fungsi Manager Investasi Berkaitan Dengan Efek Beragun Aset (<i>Asset Backed Securities</i>)	112
4.1.2. Keputusan Menteri Keuangan	114
4.1.2.1 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 132/Kmk.014/1998 tentang perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan	114
4.1.3. Undang-Undang	116
4.1.3.1. Undang-undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan UU No.10 tahun 1998 Tentang Perbankan ..	116
4.1.4. Peraturan Presiden	117
4.1.4.1. Peraturan Presiden No. 19 Tahun 2005 Tentang Pembiayaan Sekunder	117
4.1.4.2. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 19 tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan	119
4.1.5. Peraturan Pemerintah	120
4.1.5.1. Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 2005 Tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) di Bidang Pembiayaan Sekunder Perumahan	120
4.1.6. Peraturan Bank Indonesia	121
4.1.6.1. Peraturan Bank Indonesia No. 7/4/PBI/2005 tentang Prinsip Kehati-hatian Dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset Bagi Bank Umum	121
4.1.7. Keputusan Direksi PT. Bursa Efek Indonesia	123

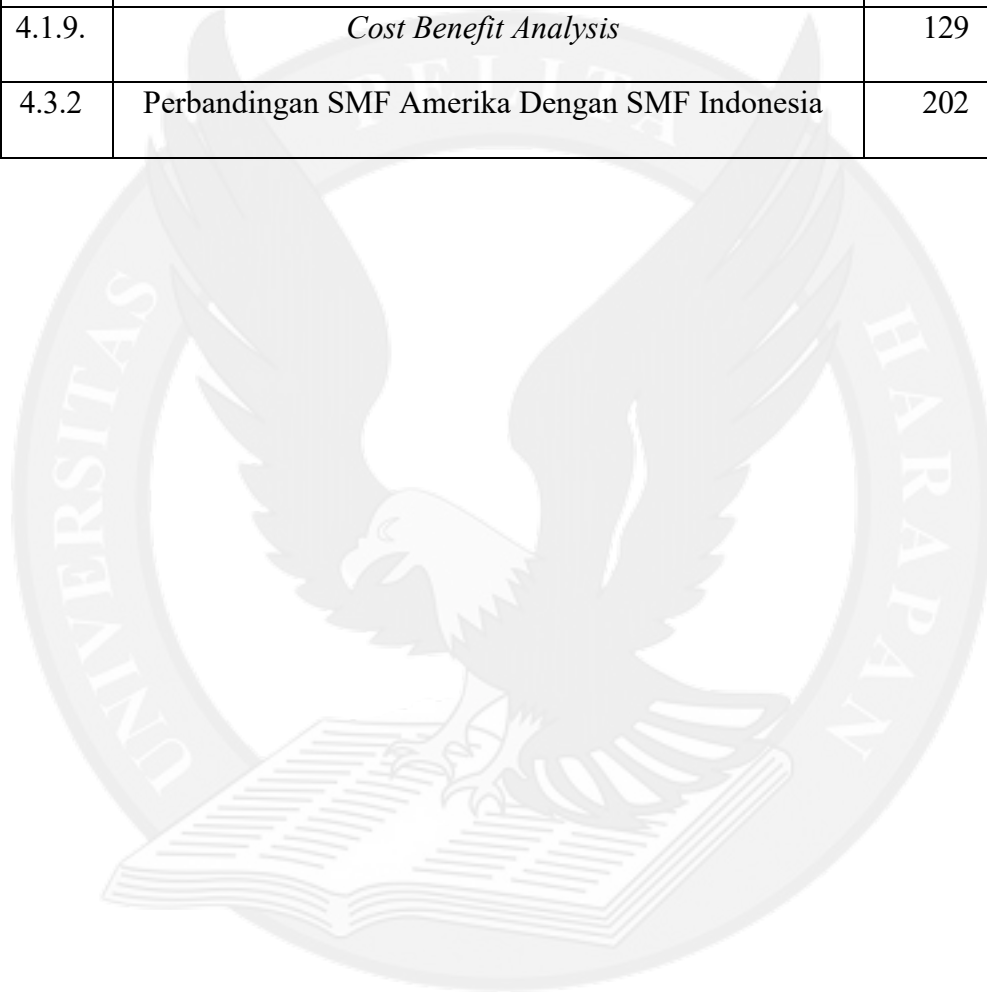
4.1.8. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan	124
4.1.8.1 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 4/Pojk.05/2018 Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan...	124
4.1.8.2 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 12 /Pojk.05/2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 4/Pojk.05/2018 Tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan....	125
4.1.9. Perjanjian Privat.....	126
4.1.10. Analisis <i>Cost Benefit Analysis</i> (CBA)	129
4.1.11. Sistem Properti Amerika	131
4.1.11.1. Hak Kepemilikan	131
4.1.11.2. Pencatatan Properti	132
4.1.11.3. Transfer Properti	132
4.1.11.4. Pajak Properti	133
4.1.11.5. Perizinan dan Zonasi	133
4.1.11.6. Hak Hak Tetangga	133
4.1.11.7. Sengketa Properti	136
4.2. Pelaksanaan Perlindungan Hukum Terhadap Debitur dan Investor.. Dalam <i>Secondary Mortgage Facility</i> oleh Lembaga Jasa..... Keuangan	136
4.2.1. Perlindungan Hukum Debitur	143
4.2.1.1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak	
Tanggungan Atas Tanah	143
4.2.1.2 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK)	144
4.2.1.3 Perjanjian Kredit	144
4.2.1.4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen	144
4.2.1.5 Peraturan Bank Indonesia	145
4.2.2 Perlindungan Hukum Investor	150
4.2.2.1 Hubungan Hukum Perusahaan SMF selaku Mortgagor ... dengan Investor dan Pemegang Saham	150
4.2.2.2 Cessie Pada Investor dan Perusahaan SMF	153

4.2.2.3	Novasi Pada Investor dan Perusahaan SMF	155
4.2.2.4	Subrogasi Pada Investor dan Perusahaan SMF	157
4.2.2.5	Parate Eksekusi Pada Investor dan Perusahaan SMF	159
4.2.2.6	<i>Rebus sic Stantibus</i> Pada Investor dan Perusahaan SMF..	161
4.2.2.7	Perlindungan Hukum Investor dan Pemegang	
	Saham Perusahaan SMF	164
4.2.3	Pelaksanaan Perlindungan Hukum oleh Lembaga Jasa Keuangan..	168
4.2.3.1	Hubungan Hukum Bank Umum/ Bank Pemberi KPR	
	Selaku <i>Mortgage Lender</i> dengan Perusahaan SMF	
	Selaku Mortgagor	168
4.2.3.2	Cessie pada Bank dan dan Perusahaan SMF	168
4.2.3.3	Novasi Pada Bank dan Perusahaan SMF	170
4.2.3.4	Subrogasi Pada Bank dan Perusahaan SMF	171
4.2.3.5	Parate Eksekusi Pada Bank dan Perusahaan SMF	173
4.2.3.6	Penerapan Asas Hukum " <i>Rebus sic Stantibus</i> " Pada	
	Bank dan Perusahaan	175
4.3.	Gagasan Serta Pengaturan Terkait Instrumen Pembiayaan Sekunder Perumahan dan Kelembagaan Pembiayaan Sekunder Perumahan yang Memberikan Keadilan Dan Kepastian Hukum	177
4.3.1	Gagasan <i>Secondary Mortgage Facility</i>	178
4.3.1.1	Gagasan Instrumen Pembiayaan Sekunder Perumahan....	180
4.3.1.2	Gagasan Keadilan Hukum	183
4.3.1.3	Gagasan Kepastian Hukum	185
4.3.2	Pengaturan Terkait Instrumen <i>Secondary Mortgage Facility</i>	187
4.3.2.1	Pengaturan yang Memberikan Keadilan Hukum	189
4.3.2.2	Pengaturan yang Memberikan Kepastian Hukum	192
4.3.3	Kelembagaan <i>Secondary Mortgage Facility</i>	194
4.3.3.1	Kelembagaan yang Memberikan Keadilan Hukum	196
4.3.3.2	Kelembagaan yang Memberikan Keadilan Hukum	199
4.3.4	Perbandingan <i>Secondary Mortgage Facility</i> Amerika dan	
	Indonesia	202

4.3.5 Implementasi Serta Pengaturan Terkait Instrumen Pembiayaan	
Sekunder Perumahan dan Kelembagaan Pembiayaan Sekunder	
Perumahan yang Memberikan Keadilan dan Kepastian Hukum	206
4.3.5.1 Pembentukan Aturan Hukum	208
4.3.5.2 Proses Legislasi	210
4.3.5.3 Pembaruan Regulasi	212
4.3.5.4 Perlindungan Hak Konsumen	215
4.3.5.5 Kepastian Hukum	216
4.3.5.6 Pengawasan dan Penegakan Hukum	218
4.3.5.7 Konsultasi Publik	220
4.3.5.8 Fleksibilitas dan Pengembangan Yang Inovatif	222
BAB V KESIMPULAN	224
5.1 Kesimpulan	224
5.1.1. Pengaturan Pembiayaan Sekunder Perumahan Oleh Lembaga Jasa Keuangan di Indonesia (<i>Ius Constitutum</i>).....	224
5.1.2. Pelaksanaan Perlindungan Hukum Terhadap Debitur dan Investor Dalam Pembiayaan Sekunder Perumahan Oleh Lembaga Jasa Keuangan (<i>Ius Operatum</i>)	226
5.1.3. Gagasan Serta Pengaturan Terkait Instrumen Pembiayaan Sekunder Perumahan dan Kelembagaan Pembiayaan Sekunder Perumahan yang Memberikan Keadilan dan Kepastian Hukum Tergadap Problematika yang Terjadi (<i>Ius Constituendum</i>)	229
5.1 Saran dan Rekomendasi	233
DAFTAR PUSTAKA.....	237

DAFTAR TABEL

Tabel	Keterangan	Halaman
3.5.8.	Inventarisasi Aturan <i>Secondary Mortgage Facility</i>	104
4.1.9.	<i>Cost Benefit Analysis</i>	129
4.3.2	Perbandingan SMF Amerika Dengan SMF Indonesia	202



DAFTAR GAMBAR

Gambar	Keterangan	Halaman
2.3.	Kerangka Konseptual	91
4.2.	Mekanisme Tanpa SMF	138
4.3.	Mekanisme SMF	139

