

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang mempunyai fungsi strategis sebagai pusatnya untuk pendidikan keluarga, pembibitan budaya, dan peningkatan kualitas generasi mendatang.¹ Kebutuhan pokok akan tempat tinggal tersebut telah dikategorikan oleh Maslow dalam hierarki kebutuhannya sebagai kebutuhan fisiologis, di mana kebutuhan tersebut adalah yang paling mendasar dari manusia.² Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan faktor penting dalam meningkatkan harkat dan martabat manusia. Meningkatnya pertumbuhan ekonomi terutama di perkotaan, berakibat pada masalah pertumbuhan. Rumah merupakan sarana utama dalam kehidupan manusia. Kebutuhan rumah bagi masyarakat dan keinginan memiliki rumah sendiri dari waktu ke waktu semakin meningkat.³

Banyak cara dilakukan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan perumahannya, kredit pemilikan rumah merupakan salah satu pilihan yang biasanya dipilih oleh sebagian besar masyarakat dalam memenuhi

¹ Paramita Prananingtyas, 'Financial and Legal Barriers in Implementing Secondary Mortgage Facilities in Indonesia', *Russian Law Journal*, 11.2 (2023), 309–23. hlm.309.

² Mega Dipta Praditya, 'Has Secondary Mortgage Market Promote House Affordability? Evidence From Indonesia', *Planning Malaysia*, 21.3 (2023), 36–56.hlm 1

³ Sunarti, *Buku Ajar Perumahan Dan Permukiman Undip Press Semarang*, Pertama (UNDIP Press Semarang, 2019).hlm.24.

kebutuhan perumahan.⁴ Masalah pemilikan rumah tersebut timbul terutama bagi masyarakat golongan menengah ke bawah, yang pada umumnya tidak memiliki dana secara tunai untuk membeli rumah. Kebutuhan perumahan ini juga terjadi di Indonesia, di mana pemerintah Indonesia telah menyediakannya bagi mereka yang paling membutuhkan. Pemerintah mengembangkan sistem pembiayaan inovatif untuk mendukung penyedia perumahan baik milik negara dan swasta.⁵ Tujuannya untuk mempercepat dan melaksanakan pembangunan di bidang perumahan guna menyediakan perumahan yang layak huni dan terjangkau oleh masyarakat, khususnya masyarakat berpendapatan rendah dan perekonomian miskin.⁶ Menurut Pasal 28 UUD 1945 menjelaskan tentang hak asasi manusia yang mengatur tentang hak hak warga negara, termasuk hak atas kepastian hukum setiap individu. Pasal 28d ayat 1 UUD 1945 menjelaskan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Pasal 28d ayat 1 UUD 1945 ini menjamin hak setiap orang untuk mendapatkan kepastian hukum, sebab hukum harus jelas, mudah dipahami, dan tidak berbelit-belit. Hukum harus konsisten dan tidak boleh berubah-ubah serta hukum harus adil dan

⁴ Guspita Daniar Anggraini, 'Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Dan Investor Dalam Pembiayaan Sekunder Perumahan', *Justitia Jurnal Hukum*, 3.1 (2019), 78–99.hlm.79.

⁵ Dian Rahmawati and Deden Rukmana, 'The Financialization of Housing in Indonesia: Actors and Their Roles in the Transformation of Housing Production', *Cities*, 131 (2022), 103918 <<https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103918>>.

⁶ Ibid., hlm 79.

tidak boleh memihak di mana setiap orang harus diperlakukan sama di hadapan hukum.⁷

Pasal 28d ayat 1 UUD 1945 menjelaskan Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Setiap orang berhak mendapatkan informasi yang jelas tentang peraturan perundang-undangan. Setiap orang berhak mendapatkan proses hukum yang adil dan transparan. Setiap orang berhak mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan sewenang-wenang. Pasal 28 UUD 1945 merupakan landasan hukum penting bagi kepastian hukum di Indonesia. Pasal ini menjamin hak setiap orang untuk mendapatkan hukum yang jelas, konsisten, adil, dan tidak memihak.⁸

Sektor properti sendiri memegang peran penting dalam pertumbuhan ekonomi Indonesia. Kegiatan transaksi sektor properti, yang terutama bersifat dinamis, menunjukkan bahwa industri ini merupakan sumber pendapatan pemerintah dengan potensi signifikan untuk memperkuat pendapatan pajak lokal melalui instrumen pajak regional dan mekanisme pembagian pendapatan pajak. Sektor properti, yang mencakup industri real estat dan konstruksi, penting karena memiliki kekuatan untuk menarik dan mendukung aktivitas dari berbagai sektor ekonomi, membentuk evolusi industri keuangan, dan mempengaruhi pekerjaan dan

⁷ UUD 45, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, *Www.Mpri.Go.Id*, 2000, Pasal 28b - 28d.

⁸ UUD 45, Pasal 28b.

pertumbuhan ekonomi di Indonesia.⁹ Instrumen penerimaan pemerintah dari sektor properti yang mendukung perekonomian ada 12 jenis penerimaan baik pusat maupun daerah.¹⁰ Penerimaan pusat dari sektor properti seperti PPh final persewaan tanah dan bangunan, PPh final atas jasa konstruksi, PPh Pasal 23 (properti dan jasa), PPN dan PPN-BM, PPN atas sewa ruangan, PPh Pasal 22 untuk penjualan barang sangat mewah, PPh final pengalihan hak atas tanah dan bangunan, PPN kegiatan membangun sendiri (KMS), PBB-P3. Penerimaan daerah dari sektor properti, PBB-P2, BPHTB dan IMB.¹¹

Di sektor perumahan, keterbatasan kapasitas pengembang belum didukung dengan regulasi insentif. Masyarakat berpendapatan rendah juga mempunyai permasalahan yaitu rendahnya keterjangkauan untuk membangun atau membeli rumah, sehingga mereka tidak dapat tinggal di rumah yang layak. Kurangnya penyediaan kebutuhan perumahan atau yang dikenal dengan istilah *housing backlog* memunculkan inovasi-inovasi baru agar permasalahan yang menghambat penyediaan perumahan dapat terurai, antara lain dengan menyediakan instrumen permodalan pembiayaan perumahan. Regulasi yang memberikan insentif belum mampu mendukung terbatasnya kapasitas pengembang di sektor perumahan. Ketidakmampuan untuk membangun atau membeli rumah yang berkualitas merupakan

⁹ Pusat.Kebijakan.APBN, 'Dampak Perkembangan Sektor Properti Terhadap Perekonomian Daerah: Optimalisasi Penerimaan Pemerintah Daerah Dari Sektor Properti', <https://fiskal.kemenkeu.go.id>, 2016. hlm.1. [accessed 17 September 2023].

¹⁰ Ibid.hlm.3.

¹¹ Ibid.hlm.4.

masalah lain yang menimpa masyarakat berpenghasilan rendah, sehingga tidak mungkin bagi mereka untuk tinggal di rumah yang layak. Ketiadaan kebutuhan akan perumahan, kadang-kadang disebut dengan *backlog* perumahan, memunculkan ide dan solusi baru, seperti ketersediaan instrumen permodalan untuk pembiayaan perumahan, untuk mengatasi permasalahan yang menghambat penyediaan perumahan.¹²

Sejak tahun 2010 Pemerintah Indonesia telah memiliki program yang dikenal dengan nama Likuiditas Pembiayaan Perumahan, Fasilitas ini membantu penyaluran kredit perumahan untuk rumah sederhana dan sangat sederhana melalui sistem perbankan. Kredit perumahan yang telah disalurkan, baik dari program FLPP maupun program non-FLPP seperti KPR dan KPA, secara teoritis dapat dijadikan sumber dana melalui sekuritisasi yang dikenal dengan *mortgage-backed Securities* (MBS).¹³ Sekuritas beragunan hipotek merupakan salah satu cara untuk memperluas sumber pembiayaan pembangunan perumahan. Sekuritas beragunan hipotek dikenal di dunia sejak tahun 1934 di Amerika Serikat, pada awalnya pola sekuritisasi kredit perumahan dilakukan dalam rangka menghidupkan kembali perekonomian Amerika.Serikat yang terpuruk pada masa depresi besar yang pada saat itu pendapatan masyarakat menurun. drastis serta harga rumah. Kondisi ini mengakibatkan perbankan sebagai pemilik kredit

¹² Herlus Fadhil Dzabbar Suherli, I Nyoman Suluh Wijaya, and Deni Agus Setyono, 'Keterjangkauan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kawasan Sempadan Rel Kereta Kota Malang Dalam Pembelian Rumah', *Planning for Urban Region and Environment Journal (PURE)*, 9.2 (2020), 147–58.

¹³ Paramita Prananingtyas. Op Cit. 310.

perumahan mengalami kesulitan likuiditas. Sehingga akhirnya Pemerintah Amerika Serikat memutuskan untuk mendirikan *Government Sponsored Enterprise* untuk membeli hipotek atau jaminan kredit perumahan milik bank dalam bentuk surat berharga. Surat berharga tersebut kemudian akan dipasarkan kembali dalam bentuk hipotek sekunder.¹⁴

Keamanan dan kepastian hukum bagi nasabah dan debitur adalah prinsip fundamental dalam sistem keuangan yang sehat. Hal ini berarti nasabah memiliki hak yang jelas terkait dengan fasilitas pinjaman hipotek, termasuk hak atas informasi yang akurat dan transparan. Perlindungan ini sangat penting bagi nasabah agar terhindar dari kejadian yang merugikan nasabah ataupun debitur seperti pada kasus krisis global tahun 2008. Krisis keuangan global pada tahun 2008 menyoroti pentingnya pengawasan dan pengaturan yang ketat terhadap sektor keuangan, termasuk pasar perumahan dan hipotek. Penguatan regulasi diperlukan untuk mencegah potensi kegagalan atau risiko *systemic*.¹⁵ Krisis keuangan tahun 2007 dan 2008 di AS disebabkan oleh realisasi masalah penilaian yang tiba-tiba di pasar sekuritas berbasis hipotek *subprime*, namun krisis di sistem perbankan berpusat pada pasar utang jangka pendek. Secara khusus, pembiayaan bank dalam beberapa tahun terakhir ditandai dengan pendanaan aset jangka panjang dengan kewajiban jangka pendek dan sebagian besar pembiayaan jangka pendek dipasok oleh pasar perjanjian pembelian kembali (*repo*).

¹⁴ Ibid.

¹⁵ Veronica Katili, 'Penerapan Prudential Banking Principle Dalam Upaya Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Penyimpan Dana', *Lex et Societatis*, 1.1 (2013), 163

Dari kuartal kedua tahun 2007 hingga kuartal pertama tahun 2009, pembiayaan *repo* bersih yang diberikan kepada bank-bank dan broker-dealer AS turun sekitar \$1,3 triliun – lebih dari separuh total sebelum krisis.¹⁶ Masih menurut laporan Gorton dan Metrick, sebagian besar agunan yang mendasari *repo* terdiri dari sekuritas berbasis hipotek. Dua contoh lain yang menonjol dari jatuhnya pasar utang jangka pendek adalah jatuhnya obligasi beragun Aset, di mana Pasar Surat Berharga Komersial (ABCP) setelah penangguhan penebusan oleh BNP Paribas dari tiga dana pasar uang mereka yang memegang ABCP dan kebangkrutan *Lehman Brothers* yang disebabkan oleh ketidakmampuannya untuk mempertahankan akses berkelanjutan ke pasar utang jangka pendek. Ketika krisis keuangan berpusat pada pasar utang jangka pendek, *Federal Reserve (Fed)* mengambil tindakan yang belum pernah terjadi sebelumnya, sebagian besar melalui penciptaan program-program baru, untuk melakukan intervensi dalam upaya membangun stabilitas. Studi penelitian ini mengkaji dampak program likuiditas bank jangka pendek *The Fed* terhadap *return* saham bank AS. Dalam upaya memberikan akses terhadap pendanaan utang jangka pendek, maka *Fed* menerapkan berbagai program manajemen krisis. Bank diberikan akses terhadap dana melalui beberapa program: peningkatan akses ke *Discount Window (DW)*, *Term Auction Facility (TAF)*, Fasilitas Likuiditas Reksa Dana Pasar Uang Komersial Beragun Aset (AMLF),

¹⁶ Gary Gorton and Andrew Metrick, 'Securitized Banking and the Run on Repo', *Journal of Financial Economics*, 104.3 (2012), hlm.429.

Fasilitas Kredit Dealer Utama (PDCF), dan Fasilitas Pendanaan Surat Komersial (CPFF). Menggunakan kumpulan data yang tersedia dari Bloomberg mengenai aktivitas peminjaman masing-masing bank dalam program krisis; kami menganalisis reaksi investor terhadap bank yang mengakses program krisis ini.¹⁷

Kasus lain yang terjadi di Indonesia adalah kasus pandemi *Covid-19* telah menyebabkan gangguan yang signifikan dalam kegiatan ekonomi dan keuangan. Berdasarkan data Bank Indonesia (BI), efek Pandemi Covid-19 pada sektor keuangan menyebabkan ketakutan di pasar keuangan dunia. menyebabkan rupiah tidak berada di posisi dasarnya saat ini.¹⁸ Selain itu sektor perumahan juga mengalami dampak penurunan pembelian serta dampak pembayaran kreditnya. Bank Tabungan Negara dan Bank Rakyat Indonesia terdampak akan kondisi covid 19 sebab Bank Tabungan Negara mengelola KPR masyarakat dalam jumlah sangat besar dan banyak. Terdapat 3000 klien yang mengajukan restrukturisasi pembayaran terkait dengan adanya covid 19.¹⁹ Bank Tabungan Negara bahkan merevisi target penjualan properti non subsidi menjadi 0-3% dalam situasi covid, sedangkan target penjualan properti subsidi menjadi 6-8% serta target laba 2 triliun. Pada kondisi ini Bank Tabungan Negara melakukan efisiensi dan peningkatan cadangan likuiditas agar tetap bisa *survive* dan bertahan dalam

¹⁷ Ken B. Cyree, Mark D. Griffiths, and Drew B. Winters, 'Federal Reserve Financial Crisis Lending Programs and Bank Stock Returns', *Journal of Banking and Finance*, 37.10 (2013). hlm. 3819.

¹⁸ Bareksa, 'Berita Hari Ini : Skenario LPS Hadapi Dampak Corona, Rupiah Masih Undervalued', *Bareksa.Com*, 2020, pp. 1-4.

¹⁹ Bareksa hal 3.

kondisi pandemi.²⁰ Dampak perlemahan ekonomi ini mengakibatkan banyak nasabah. Mengalami gagal bayar di hampir semua institusi perbankan, bahkan di beberapa negara sudah mulai mengalami krisis yang sangat besar. Dampak *covid-19* yang melanda seluruh dunia membuat setiap negara membuat jaring pengaman bagi kelangsungan usaha kredit perumahan di setiap negara. Untuk membantu masyarakat yang terkena dampak wabah *Covid-19*, OJK menawarkan konsesi dalam bentuk paket stimulus untuk mengurangi efek negatif pada ekonomi rumah.

Debitur KPR dapat menerima bantuan dalam bentuk penangguhan pembayaran kredit, dengan ketentuan bahwa tempat kerja dan kegiatan komersial debitur telah dipengaruhi oleh pandemi *covid*. Ini selaras dengan kebijakan OJK Kontra siklus, sebagaimana dinyatakan dalam Peraturan Otoritas Layanan Keuangan (POJK) Nomor 11/PoJK.03/2020. Peraturan ini berkaitan dengan stimulus ekonomi nasional dan berfungsi sebagai kebijakan *Countercyclical*. Jika debitur ini dipengaruhi secara langsung oleh COVID-19, itu tidak akan segera dimasukkan. PT Bank Rakyat Indonesia Tbk (BRI) dan PT Bank Tabungan Negara Tbk (BTN), keduanya anggota Himbara (Himpunan Bank Milik Negara), mengikuti arahan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk menawarkan penangguhan KPR (Pembayaran KPR) bagi nasabah yang terkena dampak wabah Covid-19.²¹ OJK mengatakan bahwa durasi untuk penundaan pembayaran angsuran

²⁰ Suryani Wandari Putri Pertiwi, 'Dampak Covid-19, BTN Revisi Target Pertumbuhan KPR', *Mediaindonesia.Com*, 2020, pp. 1–4.

²¹ Syahrizal Sidik, 'Dear Nasabah, BRI & BTN Mulai Relaksasi Tagihan KPR Nih!', *Www.Cnbcindonesia.Com*, 2020, pp. 1–4 [accessed 10 November 2023].

telah diperpanjang dari 3 bulan menjadi 1 tahun. Namun, disertai dengan komentar. Debitur harus memberikan kriteria yang ditentukan kepada bank untuk memasukkan catatan. Sederhananya, semuanya harus selaras dengan evaluasi awal bank. Ini akan kemudian dibuktikan melalui proses administrasi dan penyajian dokumen resmi.²² Dampak Covid-19 semata-mata ditanggung oleh debitur, baik secara langsung dan tidak langsung. Sementara individu yang terus mendapatkan penghasilan reguler mereka tidak mengalami perubahan otomatis. Untuk memahami pengurangan ini, sangat penting bahwa segala sesuatu memiliki kebijaksanaan. Tidak dapat menerima bantuan keuangan, namun tidak melihat dampak pada pendapatan. Hasilnya akan bergantung pada evaluasi bank.

Stimulus POJK berlaku untuk semua klien, bahkan mereka yang memiliki pinjaman KPR. Selanjutnya, debitur memiliki opsi untuk menyajikan permintaan bantuan kredit kepada masing-masing bank. POJK 11 berlaku untuk semua pelanggan. Dalam hal skema restrukturisasi, semua pelanggan berhak untuk mengajukan aplikasi mereka. Penilaian bank terhadap masing-masing debitur menentukan hasilnya. OJK mengantisipasi bank untuk melakukan evaluasi menyeluruh dan memastikan bahwa tidak ada pengecualian dalam mengimplementasikan kebijakan relaksasi.

Untuk menghindari kejadian krisis dan kasus lainnya maka diperlukan regulasi yang kuat juga diperlukan untuk mencegah praktik pembiayaan yang merugikan seperti praktik penagihan yang tidak adil atau

²² Sidik hal 3.

suku bunga yang tidak wajar oleh pemerintah Indonesia. Salah satu jalan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat yang dapat dilaksanakan dalam jangka panjang adalah dengan menggunakan sistem pembiayaan perumahan seperti yang berjalan di Amerika Serikat yang dikenal dengan *housing finance system* berupa *Secondary Mortgage Facility* dan *Secondary Mortgage Market*. Dalam *Secondary Mortgage Facility* biasanya ada peran dan kebijakan pemerintah, *Secondary Mortgage Facility* adalah lembaga pembiayaan yang akan memberikan pinjaman kepada Bank pemberi Kredit Pemilikan Rumah untuk jangka menengah dan panjang guna pembiayaan perumahan *Mortgage Market* (SMM) pemerintah tidak ikut berperan murni swasta, Lembaga *Secondary Mortgage Facility* ini juga dikenal antara lain di Malaysia. *Secondary Mortgage Facility* adalah lembaga pembiayaan yang akan memberikan pinjaman kepada Bank pemberi Kredit Pemilikan Rumah untuk jangka menengah dan panjang guna pembiayaan perumahan.²³

Keberadaan *Secondary Mortgage Facility* ini diharapkan dapat menjadi wajah baru atau alternatif investasi bagi kalangan masyarakat pemodal dan badan-badan seperti dana pensiun, asuransi, dan jaminan sosial, mereka diharapkan dapat memanfaatkan suatu terobosan mengenai *Secondary Mortgage Facility* (SMF). Pembentukan *Secondary Mortgage Facility* (SMF) pertama kali diatur dalam keputusan Menteri Keuangan

²³ Sadyo Kristiarto, 'Menanti Lembaga Pendanaan Perumahan.', *Media Indonesia* (Jakarta, 2012).hlm.7.

No.132/KMK.014 Tahun 1998 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan.²⁴

Di samping itu Bank Indonesia juga telah mengeluarkan Peraturan Bank Indonesia No. 7/4/PBI/2005 tentang Prinsip Kehati-hatian dalam aktivitas Sekuritisasi Aset bagi Bank Umum. Peraturan Bank Indonesia tersebut dikeluarkan guna mendukung proses penjualan piutang-piutang bank kepada Lembaga penerbit (*issuer*) yang akan melakukan proses sekuritisasi aset. Piutang-piutang yang dialihkan atau dijual bank merupakan piutang-piutang yang sehat, yang memang layak untuk di sekuritisasikan sehingga investor dalam hal ini selaku pembeli efek beragun aset yang dijamin dengan piutang tersebut tidak dirugikan. Sejak pemerintah memutuskan untuk menghentikan bantuan Kredit Pemilikan Rumah pada tahun 2004, kebutuhan pendanaan jangka panjang bagi sektor perumahan semakin mendesak adanya. Pembentukan lembaga yang memfasilitasi pembiayaan sekunder perumahan *Secondary Mortgage Facility* yang prosesnya sudah berlangsung lebih dari 10 tahun lalu juga terpaksa dimulai dari tahap awal oleh pemerintah.

Pembentukan lembaga yang memfasilitasi pembiayaan sekunder perumahan *Secondary Mortgage Facility* juga menjadi penting sebab pengaturan bagi debitur dalam perjanjian *Secondary Mortgage Facility* di Indonesia diatur oleh berbagai regulasi yang mengatur sektor keuangan dan perbankan. Debitur, yang merupakan pihak yang meminjam dana melalui SMF untuk membeli atau membiayai properti, harus mematuhi ketentuan

²⁴ Jened 2019, hlm 16.

dan persyaratan yang telah ditetapkan oleh lembaga keuangan atau penyelenggara SMF. Namun, dalam konteks pengaturan ini, terdapat beberapa kelemahan yang perlu dipertimbangkan oleh debitur serta investor perusahaan *Secondary Mortgage Facility*. Dari perspektif debitur, salah satu kelemahan utama adalah beban finansial yang dapat meningkat akibat perubahan suku bunga atau kondisi ekonomi yang tidak stabil. Kehilangan properti atau aset lainnya juga merupakan risiko yang dapat timbul jika terjadi wanprestasi, di mana lembaga keuangan memiliki hak untuk mengambil alih aset yang dijamin. Selain itu, ketidakpastian hukum terkait dengan perlindungan dan hak-hak debitur dalam situasi konflik atau sengketa dengan penyelenggara *Secondary Mortgage Facility* juga dapat menjadi masalah serius bagi debitur.²⁵

Sementara itu, investor perusahaan *Secondary Mortgage Facility* juga menghadapi beberapa kelemahan. Risiko kredit adalah salah satu kekhawatiran utama, di mana kemampuan debitur untuk memenuhi kewajiban pembayaran dapat mempengaruhi nilai investasi. Volatilitas pasar dan fluktuasi suku bunga juga dapat mempengaruhi nilai investasi dan menghasilkan hasil yang tidak stabil bagi investor. Selain itu, perubahan regulasi atau kebijakan pemerintah dapat menciptakan ketidakpastian bagi investor perusahaan *Secondary Mortgage Facility*, mempengaruhi strategi investasi dan hasil finansial. Dalam rangka mengatasi kelemahan ini, penting bagi debitur dan investor perusahaan *Secondary Mortgage Facility*

²⁵ Jened 2019, hlm 18.

untuk memahami dengan baik ketentuan perjanjian, risiko-risiko yang terkait, dan kewajiban-kewajiban mereka sesuai dengan regulasi yang berlaku. Konsultasi dengan ahli hukum atau konsultan keuangan dapat membantu dalam memahami implikasi hukum dan keuangan yang terkait. Selain itu, pemantauan secara aktif terhadap perubahan regulasi dan kondisi pasar juga penting untuk mengelola risiko dengan lebih efektif.²⁶

Berdasarkan paparan yang telah diuraikan dalam latar belakang masalah, maka dalam penelitian ini, Penulis merumuskan beberapa permasalahan yang timbul serta aspek aspek yang menyertainya, selain itu berkaitan dengan nasabah dan semua *stackholder* yang terlibat dalam proses *Secondary Mortgage Facility* di Indonesia.

1.2. Rumusan Masalah

Rumusan masalah untuk Penguatan Pengaturan Lembaga Jasa Keuangan dalam Memberikan Kepastian Hukum terhadap Debitur dan Investor terkait Aspek Hukum *Secondary Mortgage Facility* di Indonesia dapat dirumuskan sebagai berikut:

- 1.2.1. Bagaimana pengaturan pembiayaan sekunder perumahan oleh Lembaga jasa keuangan di Indonesia (*ius constitutum*)?
- 1.2.2. Bagaimana pelaksanaan perlindungan hukum terhadap debitur dan Investor dalam pembiayaan sekunder perumahan oleh Lembaga jasa keuangan (*ius operatum*)?

²⁶ Jened 2019, hlm 18.

1.2.3. Bagaimana gagasan serta pengaturan terkait instrument pembiayaan sekunder perumahan dan kelembagaan pembiayaan sekunder perumahan yang memberikan keadilan dan kepastian hukum terhadap problematika yang terjadi (*Ius Constituendum*)?

1.3. Tujuan Penelitian

1.3.1. Untuk menganalisis dan menilai kebijakan dan regulasi saat ini terkait dengan *Secondary Mortgage Facility* oleh Lembaga jasa keuangan di Indonesia, serta mengidentifikasi kekuatan dan kelemahan dari kerangka regulasi hukum yang ada.

1.3.2. Untuk mengevaluasi sejauh mana pelaksanaan pengaturan regulasi dalam memberikan perlindungan hukum terhadap debitur dan Investor dalam pembiayaan sekunder perumahan oleh Lembaga jasa keuangan dan Lembaga perbankan

1.3.3. Untuk memberikan gagasan terkait kepastian hukum dan keadilan serta pengaturan untuk mengatasi problematika yang terjadi dalam permasalahan pembiayaan sekunder perumahan serta kelembagaan pada pembiayaan sekunder perumahan.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian tentang Penguatan Pengaturan Lembaga Jasa Keuangan dalam Memberikan Kepastian Hukum terhadap debitur dan investor terkait Aspek Hukum *Secondary Mortgage Facility* di Indonesia memiliki berbagai manfaat yang signifikan sebagai berikut:

1.4.1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi maupun memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum tentang perlindungan hukum terhadap nasabah dan investor.

1.4.2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman bagi masyarakat umum sehingga dapat hidup bernegara dengan baik dan benar mengingat adanya pengawasan terhadap instrumen Pembiayaan sekunder perumahan yang berimplikasi dengan pasar modal Indonesia dan aspek hukum perdata Indonesia dan diharapkan dapat memberikan kontribusi untuk menambah pemahaman kepada masyarakat yang ingin berinvestasi dalam pasar modal mengenai aspek hukum efek beragun aset dalam pembiayaan sekunder perumahan. Di mana untuk ke depannya dapat menjadikan suatu rekomendasi hukum atas pemikiran dalam pembuatan regulasi yang berkaitan dengan pasar modal dan perbankan, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis mengenai aspek hukum jaminan dalam *Secondary Mortgage Facility*.

1.4.2.1. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan yang dapat berguna di masa kini dan masa

yang akan datang, serta sebagai syarat penulis untuk memperoleh gelar Doktor Hukum dalam bidang ilmu Hukum.

1.4.2.2. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi terkait sebuah ilmu pengetahuan mengenai kedudukan yuridis hukum jaminan dan terkait implementasinya dengan hukum pasar modal dan hukum perbankan pada instrumen Kontrak Investasi Kolektif dalam aspek Pembiayaan Sekunder Perumahan dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

1.4.2.3. Bagi Kreditur

Penelitian ini dapat memberikan masukan tentang pentingnya mengetahui kedudukan Hukum Jaminan, Perbankan, dan Pasar Modal dalam instrumen Pembiayaan Sekunder Perumahan sehubungan dengan implementasi Efek Beragun Aset (EBA) di Pasar Modal Indonesia.

1.4.2.4. Bagi Debitur

Penelitian ini memberikan terkait kebenaran fakta obyektif dan implementasi hukum terkait obyek yang menjadi jaminan pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Pembiayaan Sekunder Perumahan dalam Proses Perikatan dan Perjanjian bagi para Pihaknya.

1.4.2.5. Bagi Pemerintah

Penelitian ini memberikan suatu masukan dan saran untuk pada saat ini dan kedepannya dalam suatu kajian terhadap penyusunan peraturan perundang-undangan dan interpretasi dalam politik hukum regulasi perundang-undangan dalam sektor Industri Keuangan Non-Bank terkait pembiayaan sekunder perumahan serta sekuritisasi asset di Indonesia.

1.5. Originalitas

Disertasi yang di buat oleh Supyadillah yang melakukan penelitian aspek Pembiayaan Sekunder Perumahan dengan menggunakan efek sekuritisasi beragunan aset syariah.²⁷ Dalam penelitian ini dilatarbelakangi oleh kenyataan masih terbatasnya masalah sumber pendanaan dan permodalan (*sources of fund*) yang dihadapi oleh bank syariah. Tujuan utama disertasi ini yaitu mengelaborasi respon pelaku industri bank syariah Indonesia terhadap pengembangan dan inovasi produk berupa sekuritisasi, sebagai alternatif produk untuk memperoleh pendanaan. Permasalahannya adalah apa yang menjadi pertimbangan bank syariah sebagai alternatif pendanaan ditinjau dari aspek syariah, aspek regulasi, dan aspek budaya kerja Perbankan Syariah. Hasil disertasi Supyadillah ini menyatakan perlunya bank syariah secara berkelanjutan melakukan inovasi produk.

²⁷ Asep Supyadillah, 'Respon Perbankan Syariah Indonesia Terhadap Sekuritisasi Berbentuk Efek Beragun Aset Syariah', 2020.hlm.4.

Disertasi ini juga mendorong Lembaga Keuangan Syariah untuk melakukan upaya pengembangan, inovasi dan rekayasa produk keuangan syariah.²⁸

Disertasi yang di buat oleh Lia Kian (2016) yang melakukan penelitian aspek Proses adopsi konsumen pada pembiayaan kredit perumahan dengan berbasis Pembiayaan Sekunder Perumahan.²⁹ Disertasi ini membuktikan bahwa proses adopsi konsumen atas produk pembiayaan KPR pada sistem pemasaran produk bank syariah sangat ditentukan dan dipengaruhi oleh kesadaran konsumen, inovasi produk serta peningkatan kualitas informasi. Agama sebagai faktor pendukung dapat merubah perilaku kesadaran konsumen dan perilaku bank syariah dalam peningkatan inovasi produk dan kualitas informasi. Agama bukanlah menjadi faktor penentu bagi konsumen Muslim maupun non-Muslim untuk menggunakan produk pembiayaan KPR iB pada bank syariah. Perubahan perilaku konsumen dibutuhkan peningkatan kesadaran untuk menggunakan produk Bank syariah. Hal yang sama juga dibutuhkan, adanya perubahan perilaku organisasi (bank syariah) untuk melakukan upaya peningkatan inovasi produk dan peningkatan kualitas informasi pemasaran sebagai upaya untuk mengembangkan dan mengoptimalkan strategi pemasaran syariah sebagai tanggung jawab sosial, Agama, dan ekonomi guna mewujudkan kesejahteraan masyarakat.³⁰

²⁸ Ibid.

²⁹ Lia Kian, 'Proses Adopsi Konsumen Pada Produk Pembiayaan Kpr Ib: Kajian Pemasaran Produk Bank Syariah', *Disertasi* (Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2016).

³⁰ Kian.hlm 2.

Disertasi ini mendukung temuan studi Haron, Gerrard dan Cunningham, Shafie, S., Haron, S., and Azmi dan Walid Mansour dkk yang menyatakan bahwa Agama bukanlah menjadi faktor penentu bagi konsumen secara sadar untuk menggunakan produk dan jasa bank syariah dari berbagai produk inovasi dan informasi dari bank syariah. Keyakinan agama dijadikan orientasi kedua dalam memilih produk bank syariah, tetapi yang lebih penting adalah meningkatkan kualitas untuk tetap kompetitif di tingkat layanan industri serta bank syariah dapat memahami preferensi, perilaku dan target pasar yang kompetitif dengan menyediakan kemudahan akses pembiayaan publik. Disertasi ini berbeda dari hasil studi Lateh dkk, Dusuki, dan Abdullah, Rosly, Mohammed Tameme dan Mehmet Asutay, Muhlis, dan Seethaetchumy Thambiah yang menyimpulkan bahwa, Agama adalah alasan yang paling penting bagi konsumen untuk memutuskan pilihannya pada produk pembiayaan perumahan bank syariah. Pilihan konsumen atas produk pembiayaan perumahan pada Bank syariah juga sangat ditentukan oleh Bank syariah itu sendiri dalam melakukan perubahan inovasi produk dan sistem informasi keuangan dengan memberikan akseptabilitas pembiayaan yang lebih besar kepada semua lapisan masyarakat. Sumber data dalam penelitian ini ada dua jenis data yaitu pertama, data sekunder diperoleh dari sumber-sumber pustaka seperti media cetak, buku-buku, jurnal penelitian dan majalah. Kedua, dengan data primer adalah data yang diperoleh dari data lapangan yang bersumber dari dokumentasi lembaga dan wawancara (*in-depth interview*) dengan informan. Data primer diperoleh

dari hasil penyebaran kuesioner serta wawancara langsung dari 250 masyarakat yang ada di daerah Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi.³¹

Disertasi yang di buat oleh Aisyah yang melakukan penelitian Perlindungan Hukum Jaminan Kredit Pemilikan Rakyat terhadap Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) Berbasis keadilan.³² Pegawai Negeri Sipil dan Pensiun Pegawai Negeri Sipil, pada umumnya berpenghasilan rendah dengan semakin kurangnya kemampuan untuk memiliki rumah seperti yang diharapkan. Penelitian ini membahas mengenai perlindungan hukum pensiun Pegawai Negeri Sipil terhadap klausula baku dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yaitu terkait bunga serta itikad baik Bank terhadap ketentuan lainnya yang dibuat secara sepihak oleh perbankan yang belum mencerminkan nilai keadilan sesuai Keppres No.14 Tahun 1993 Tentang Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil. Penelitian ini bertujuan: Untuk menganalisis dan mengkaji Perlindungan Hukum Jaminan Kredit Pemilikan Rumah terhadap Pensiunan PNS saat ini, dan kelemahan-kelemahan Perlindungan Hukum Jaminan Kredit Pemilikan Rumah terhadap Pensiun Pegawai Negeri Sipil, serta merekonstruksi Perlindungan Hukum Jaminan Kredit Pemilikan Rumah terhadap Pensiunan PNS berbasis keadilan. Penelitian ini bersifat non-doktrinal dalam kajian yuridis empiris.

³¹ Kian.hlm 64.

³² S Aisyah, 'Rekonstruksi Perlindungan Hukum Jaminan Kredit Pemilikan Rakyat (Kpr) Terhadap Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (Pns) Berbasis Keadilan' (Universitas Islam Sultan Agung, 2020).hlm 14.

Disertasi Aisyah menggunakan data primer dan data sekunder (bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder). Pengambilan data primer melalui wawancara, sedang data sekunder melalui studi dokumen. Analisis data dilakukan secara deskriptif-kualitatif. Hasil Temuan terkait perlindungan hukum jaminan KPR terhadap pensiun PNS yang di amanatkan dalam Peraturan Perundang-Undangan dan Keppres No.14 Tahun 1993 tentang Tabungan Perumahan PNS, namun dalam pelaksanaannya tidak mendapatkan rasa keadilan bagi PNS dari besarnya pemotongan gaji setiap bulan yang hingga saat ini tidak mengalami kenaikan.³³ Lemahnya sistem hukum di Indonesia dari segi substansi hukum tidak sejalan dengan amanat dari berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perumahan yaitu UUD 1945 Pasal 28-H dan Keppres No.14 Tahun 1993 tentang Tabungan Perumahan PNS Pasal 3. Struktur hukum: berkaitan dengan pengaturan perumahan, pemerintah sebagai regulator dalam hal ini perbankan, seharusnya tidak berdiam diri namun bertindak selaku pengumpul, penyimpan dan penyalur dana masyarakat untuk memikirkan dan menyiapkan pembangunan perumahan umum melalui program KPR terkhusus pensiunan PNS. Budaya hukum masih banyak PNS dan pensiun PNS yang tidak memiliki rumah pada masa tuanya, menyewa rumah dan belum memiliki tempat tinggal permanen.

³³ S Aisyah, 'Rekonstruksi Perlindungan Hukum Jaminan Kredit Pemilikan Rakyat (Kpr) Terhadap Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (Pns) Berbasis Keadilan' (Universitas Islam Sultan Agung, 2020).hlm 18.

Rekonstruksi Perlindungan hukum jaminan KPR terhadap pensiunan PNS yang berbasis Keadilan adalah Pasal 3 Ayat (1) Keppres No.14 Tahun 1993 menjadi berbunyi : Besarnya pemotongan gaji PNS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 adalah sebagai berikut: Golongan I Rp.3.000,-, Golongan II Rp.5.000,-, Golongan III Rp.7.000,-, Golongan IV Rp.10.000,- dan kenaikan besarnya iuran Taperum-PNS dengan Keppres dan menyesuaikan kenaikan inflasi dan Pasal 3 Ayat (2) Keppres No. 14 tahun 1993 menjadi berbunyi : Pemotongan gaji sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) untuk pertama kali diberlakukan efektif pada pemotongan gaji bulan Februari 1993 untuk pemotongan gaji bulan Januari dan Februari 1993 dan berakhir pada bulan yang bersangkutan berhenti sebagai PNS (pensiun) dan atau meninggal dunia walaupun sudah pensiun.³⁴

Dalam Penelitian yang dilakukan sebelumnya menunjukkan bahwa *Secondary Mortgage Facility* sudah diterapkan namun perlindungan terhadap konsumen dan investor kredit pembiayaan perumahan belum dilaksanakan secara maksimal di Indonesia. Disertasi Aisyah lebih fokus pada perlunya perlindungan hukum terhadap konsumen KPR pensiun pegawai negeri sipil yang selama ini belum sesuai dengan rasa keadilan, sesuai yang di amanatkan dalam Peraturan Perundang-Undangan. Disertasi Supyadillah (2020) sebelumnya lebih fokus pada perlunya pendanaan dengan menggunakan sekuritisasi aset beragun asset syariah, disertasi ini dilakukan tahun 2020 di Jakarta Indonesia. Disertasi Lia Kian (2016)

³⁴ Aisyah.hlm 297.

meneliti faktor agama dalam menentukan kebijakan Kredit pemilikan Rumah pada Bank Syariah di tinjau dari sisi agama islam dengan wilayah Jabodetabek periode tahun 2016. Pada Disertasi ini peneliti mencoba untuk melihat sejauh mana Kesenjangan penelitian ini dibandingkan dengan penelitian sebelumnya dimana disertasi Supyadillah, disertasi Aisyah; Lia Kian dilakukan pada rentang tahun 2016-2020 sedangkan penelitian ini akan di lakukan pada tahun 2023, selain itu rujukan dan aturan Hukumnya menggunakan rujukan terbaru berkaitan dengan fasilitas pembiayaan sekunder dan sekuritisasi asset pada kredit perumahan di Indonesia. Selain itu penelitian ini mencoba melihat perlindungan konsumen dan investor dari sisi hukum yang berlaku dengan menggunakan perundang undangan yang berlaku di Indonesia saat ini.

1.6. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pemahaman mengenai pembahasan dan memberikangambaran mengenai sistematika penulisan hukum yang sesuai dengan aturan dalam penelitian hukum, maka penulis menjabarkannya dalam bentuk sistematika penulisan yang terdiri dari 5 bab, yakni:

BAB I Pendahuluan

Bab ini merupakan pengantar untuk masuk ke dalam permasalahan, pokok yang akan dibahas, diawali dengan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, kegunaan penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini diuraikan mengenai tinjauan pustaka yang terdiri dari landasan teori dan landasan konseptual. Pada landasan teori diuraikan secara garis besar mengenai Teori Hukum termasuk namun tidak terbatas pada Teori Perlindungan Hukum dan Teori Kepastian Hukum sebagaimana merupakan Teori yang menopang dalam hal adanya Perlindungan hukum dan Prinsip kehati-hatian perbankan di Indonesia Sementara dalam landasan konseptual, diuraikan mengenai pengertian hal-hal terkait dengan Pembiayaan Sekunder Perumahan, aspek dan definisi dari Pembiayaan Sekunder Perumahan sesuai peraturan yang berlaku, penjelasan terkait Efek Beragun Aset dalam Pasar Modal Indonesia agar tidak terjadi perluasan makna atau penyimpangan dalam penulisan Disertasi ini.

BAB III Metode Penelitian

Bab ini akan menjelaskan mengenai metode pendekatan yang menjadi landasan penulisan, yaitu jenis penelitian, jenis data, prosedur pengumpulan data, paradigma dan analisis penelitian, serta investarisasi Peraturan.

BAB IV Pembahasan

Bab ini akan berisi pembahasan mengenai rumusan masalah penelitian beserta pemecahannya yang didasari pada peraturan perundang-undangan, teori – teori, doktrin, asas – asas, maupun prinsip – prinsip hukum yang berkaitan dengan analisis substansi penelitian.

BAB V Kesimpulan Dan Saran

Berisi kesimpulan penulis terkait permasalahan yang telah dibahas dan saran sebagai solusi dari pemecahan masalah yang menjadi topik penelitian.

