

Peranan lembaga hak tanggungan dalam pelaksanaan Secondary Mortgage Facility (SMF) bagi pembiayaan perumahan Indonesia

Yudha P. Utama, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=107712&lokasi=lokal>

Abstrak

Kebutuhan akan perumahan dari tahun ke tahun terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah Penduduk, Pemerintah melalui program kerjanya telah merencanakan target pembangunan perumahan di Indonesia agar nantinya seluruh masyarakat Indonesia dapat memiliki rumah. Peranan Bank selaku pendana (Financier) yang memberikan kemudahan kepada masyarakat untuk dapat memiliki rumah melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dana yang diperoleh Bank untuk membiayai fasilitas KPR yang berjangka panjang umumnya adalah berasal dari dana-dana berjangka pendek, seperti Deposito, Tabungan dan lainnya. Kesulitan untuk mendapat dana jangka panjang membuat Likuiditas Bank menjadi terganggu, terjadilah mismatch terhadap pendanaan KPR. Pemerintah telah lama memikirkan hal tersebut dimulai pada tahun 1993 dengan dibentuknya team dengan bantuan USAID, hingga tahun 1998, Pemerintah mengeluarkan peraturan SK Menkeu No. 1321/KMK.014/1998 tentang Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan dan akhirnya pada tahun 2005, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Presiden Nomor 19 tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan_Hak Tanggungan sebagai satu-satu lembaga jaminan hak atas tanah di Indonesia merupakan suatu lembaga jaminan yang sering dipergunakan, selain lembaga jaminan lainnya oleh Bank selaku Pemberi Kredit (Kreditur) karena memberikan rasa kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada Kreditur sendiri maupun bagi pihak-pihak lain yang berkepentingan, termasuk dalam pemberian fasilitas KPR. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah yang hanya memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menguasai secara yuridis, sebagai jaminan atas pelunasan utang debitur, dengan dilakukan eksekusi atas Hak Tanggungan jika Debitur wanprestasi. Secara prinsip Hak Tanggungan tidak mengalihkan kepemilikan terhadap obyek HT.

Lembaga pembiayaan sekunder perumahan di Indonesia diilhami oleh lembaga pembiayaan perumahan (Home Financing) dengan jaminan (baik benda bergerak maupun benda tetap, seperti property) yang sudah berjalan di negara-negara lain, khususnya Amerika Serikat dan Inggris, dengan terminologi Secondary Mortgage. Mortgage ataupun Secondary Mortgage dianut oleh negara-negara yang menganut sistem hukum Anglo Saxon/Common Law, sedangkan Indonesia sendiri menganut sistem hukum Eropa Kontinental/Civil Law sekalipun tetap menerima pengaruh sistem hukum Anglo Saxon/Common Law. Mortgage merupakan Hak Jaminan dalam sistem hukum Anglo Saxon/Common Law yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk menjadikannya sebagai jaminan ataupun menguasai atau memiliki obyek mortgage termasuk mortgage itu sendiri, sehingga dalam transaksi Second Mortgage dapat dijual kepada pihak lain melalui proses sekuritisasi (Mortgage Securitization). Pelaksanaan Secondary Mortgage Facility (SMF) di Indonesia dapat dilaksanakan dalam pembiayaan sekunder perumahan terhadap obyek jaminan hak atas tanah yang dibebani HT melalui proses peralihan kumpulan piutang KPR dengan akta Cassia. Sesuai dengan sifatnya sebagai aksesori dari Perjanjian pokok, maka Hak Tanggungan dalam pelaksanaan dalam pembiayaan sekunder perumahan di Indonesia juga turut beralih dan telah diatur dalam Pasal 16 UUHT tentang peralihan HT.

Peranan Hak Tanggungan dalam pelaksanaan dalam pembiayaan sekunder perumahan di Indonesia sangatlah penting, dimarta akan memberikan kepastian hukum bagi kreditur bare yang nantinya akan bertindak sebagai pemegang HT, akan tetapi proses dan pelaksanaan peralihan Hak Tanggungan dalam pelaksanaan SMF bagi pembiayaan sekunder perumahan Indonesia ternyata banyak menemui kendala-kendala yang sangat berarti sehingga pelaksanaanya belum dapat berjalan optimal sebagaimana yang akan diharapkan.