

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN
NOMOR 23/POJK.04/2014
TENTANG
PEDOMAN PENERBITAN DAN PELAPORAN EFEK BERAGUN ASET
BERBENTUK SURAT PARTISIPASI DALAM RANGKA PEMBIAYAAN
SEKUNDER PERUMAHAN

I. UMUM

Dalam rangka menunjang tersedianya dana pembangunan perumahan yang lebih efektif dan efisien melalui pembiayaan sekunder perumahan, Pemerintah telah menerbitkan Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan (Peraturan Presiden). Berdasarkan Peraturan Presiden tersebut pembiayaan sekunder perumahan dilakukan melalui proses sekuritisasi tagihan-tagihan Kredit Perumahan Rakyat dan kemudian dijual kepada masyarakat melalui penerbitan Efek Beragun Aset (EBA) yang dapat dilakukan baik melalui Penawaran Umum maupun tidak melalui Penawaran Umum. Peraturan Presiden tersebut, memungkinkan dikeluarkannya EBA dalam bentuk surat utang atau surat partisipasi.

EBA berbentuk Surat Partisipasi (EBA-SP) adalah Efek Beragun Aset yang diterbitkan oleh Penerbit yang portofolionya berupa Kumpulan Piutang dan merupakan bukti kepemilikan secara proporsional atas Kumpulan Piutang yang dimiliki bersama oleh sekumpulan pemegang EBA-SP. Kumpulan Piutang tersebut merupakan kumpulan Aset Keuangan yang telah dibeli oleh Penerbit dari Kreditur Asal dan kemudian dijual kepada pemegang EBA-SP melalui penerbitan EBA-SP atau dibeli oleh Penerbit dari Kreditur Asal dari hasil penerbitan EBA-SP. Adapun Aset Keuangan tersebut berupa piutang yang diperoleh Kreditur Asal dari pemberian Kredit Pemilikan Rumah kepada debitur, termasuk agunan/jaminan beserta hak

tanggunganan...

tanggung yang melekat padanya. Kreditur Asal merupakan Bank atau Lembaga Keuangan lainnya yang mempunyai dan menjual Aset Keuangan dalam rangka sekuritisasi.

Dalam sekuritisasi ini, dimana Aset Keuangan Kreditur Asal dijual kepada masyarakat melalui penerbitan EBA-SP, Aset Keuangan Kreditur Asal yang semula tidak likuid ditransformasi menjadi aset likuid sehingga Kreditur Asal dapat segera kembali melakukan pembiayaan perumahan kepada masyarakat. Penerbitan EBA-SP diharapkan tidak hanya mampu mendorong pertumbuhan industri pembiayaan sekunder perumahan di tanah air, tetapi juga mampu memberikan manfaat lain berupa semakin bertambahnya instrumen keuangan yang menjadi alternatif investasi bagi pemodal dan masyarakat.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, untuk memberikan landasan hukum yang kuat dan dalam rangka melindungi kepentingan pemodal, perlu diatur hal-hal yang terkait dengan penerbitan EBA-SP di Pasar Modal.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e...

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Cukup jelas.

Huruf k

Cukup jelas.

Huruf l

Cukup jelas.

Huruf m

Perubahan Dokumen Transaksi EBA-SP yang bersifat material antara lain perubahan tanggal pembayaran EBA-SP dan tanggal jatuh tempo final EBA-SP.

Huruf n

Cukup jelas.

Pasal 3

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c...

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Angka 1

Cukup jelas.

Angka 2

Cukup jelas.

Angka 3

Cukup jelas.

Angka 4

Sarana Peningkatan Kredit/Arus Kas EBA-SP antara lain:

- a) subordinasi dari kelas EBA-SP tertentu terhadap kelas EBA-SP lainnya dalam satu penerbitan EBA-SP yang sama;
- b) dana jaminan;
- c) asuransi;
- d) jaminan atas tingkat bunga;
- e) jaminan atas tersedianya likuiditas pada jatuh tempo;
- f) jaminan atas pembayaran pajak; atau
- g) “*swap*” atas tingkat bunga atau atas nilai tukar mata uang asing.

Angka 5

Cukup jelas.

Angka 6

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5...

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Angka 1

Cukup jelas.

Angka 2

Contoh Penerbit membeli Aset Keuangan dari Kreditur Asal menggunakan dana dari hasil penerbitan EBA-SP adalah Penerbit membeli Kumpulan Piutang dari Kreditur Asal untuk kepentingan pemegang EBA-SP, dimana uang pembayaran berasal dari penerbitan EBA-SP yang berportofolio Kumpulan Piutang tersebut.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “sertifikat kecakapan di bidang pengelolaan investasi” adalah sertifikat sebagai Wakil Manajer Investasi yang diterbitkan oleh pihak yang telah mendapatkan pengakuan dari Otoritas Jasa Keuangan.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “sertifikat kecakapan di bidang Pasar Modal” adalah sertifikat keahlian yang diterbitkan oleh pihak yang telah mendapatkan pengakuan dari Otoritas Jasa Keuangan.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Sebagai contoh: jika Aset Keuangan EBA-SP yang mendasari Kumpulan Piutang EBA-SP berasal dari Bank A, maka Bank A dilarang bertindak sebagai Bank Kustodian dan/atau Wali Amanat EBA-SP dimaksud.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Uraian masing-masing kelas EBA-SP memuat penjelasan lebih rinci mengenai EBA-SP misalnya EBA-SP Arus Kas Tetap atau EBA-SP Arus Kas Tidak Tetap dengan segala hak yang melekat.

Pasal 17

Yang dimaksud dengan “penitipan kolektif” adalah jasa penitipan atas Aset Keuangan yang membentuk Kumpulan Piutang EBA-SP yang

dimiliki...

dimiliki bersama oleh lebih dari satu Pihak yang kepentingannya diwakili oleh Kustodian.

Pasal 18

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “konfirmasi tertulis” adalah pemberitahuan secara tertulis kepada pemegang EBA-SP berkaitan dengan pencatatan, kepemilikan dan/atau transaksi EBA-SP, baik dalam bentuk konfirmasi penyelesaian transaksi atau konfirmasi transaksi.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Angka 1

Cukup jelas.

Angka 2

Cukup jelas.

Angka 3...

Angka 3

Cukup jelas.

Angka 4

Laporan pemeriksaan dan pendapat dari segi hukum terkait penerbitan EBA-SP termasuk tetapi tidak terbatas pendapat hukum atas perjanjian-perjanjian dalam penerbitan EBA-SP.

Angka 5

Cukup jelas.

Angka 6

Cukup jelas.

Angka 7

Cukup jelas.

Angka 8

Cukup jelas.

Angka 9

Cukup jelas.

Pasal 21

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “telah lengkap” adalah lengkap, memenuhi persyaratan dan prosedur yang ditetapkan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25...

Pasal 25

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Contoh bantuan Penerbit kepada Wali Amanat diberikan pada saat Wali Amanat meminta bantuan dalam rangka:

- 1) memberi petunjuk kepada Penyedia Jasa dalam melaksanakan tugasnya; dan
- 2) mengawasi kinerja Penyedia Jasa.

Huruf k

Cukup jelas.

Huruf l...

Huruf l

Cukup jelas.

Huruf m

Cukup jelas.

Ayat (2)

Peraturan mengenai pemesanan dan penjatahan Efek dalam Penawaran Umum yang berlaku pada saat diterbitkannya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini adalah Peraturan Nomor IX.A.7, Lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor KEP-691/BL/2011 tanggal 30 Desember 2011 tentang Pemesanan Dan Penjatahan Efek Dalam Penawaran Umum.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d...

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Yang dimaksud dengan “agen pembayar” adalah pihak yang melakukan pembayaran pokok dan bunga kepada pemegang EBA-SP pada tanggal pembayaran.

Huruf j

Cukup jelas.

Huruf k

Cukup jelas.

Huruf l

Cukup jelas.

Huruf m

Cukup jelas.

Huruf n

Cukup jelas.

Huruf o

Cukup jelas.

Huruf p

Cukup jelas.

Huruf q...

Huruf q

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i...

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Cukup jelas.

Huruf k

Angka 1

Cukup jelas.

Angka 2

Cukup jelas.

Angka 3

Cukup jelas.

Angka 4

Cukup jelas.

Angka 5

Cukup jelas.

Angka 6

Cukup jelas.

Angka 7

Cukup jelas.

Angka 8

Informasi atau Fakta Material yang dapat mempengaruhi harga EBA-SP antara lain:

- a) Penyedia Jasa dimohonkan pernyataan pailit kepada Pengadilan; dan/atau
- b) penggantian Bank Kustodian, Wali Amanat, dan/atau Penyedia Jasa.

Huruf l

Cukup jelas.

huruf m...

Huruf m

Cukup jelas.

Huruf n

Cukup jelas.

Huruf o

Cukup jelas.

Huruf p

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “debitur” adalah pihak yang mendapatkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dari Kreditur Asal dimana piutang Kreditur Asal kepada yang bersangkutan menjadi Aset Keuangan Kreditur Asal yang dijual dan menjadi Kumpulan Piutang EBA-SP.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39...

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53...

Pasal 53

Yang dimaksud dengan “tindakan tertentu” antara lain memerintahkan Penerbit untuk menghentikan penerbitan EBA-SP dalam rangka Pembiayaan Sekunder Perumahan.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Contoh ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini adalah ketentuan mengenai peristiwa, kejadian, atau fakta yang terkait Informasi atau Fakta Material EBA-SP.

Pasal 56

Cukup jelas.