

**TUGAS AKHIR PROGRAM MAGISTER (TAPM)**

**ANALISIS MANFAAT SEKURITISASI PORTOFOLIO KREDIT  
SEBAGAI PRODUK EFEK BERAGUN ASET (EBA)  
UNTUK MENINGKATKAN SUMBER DANA  
PENYALURAN KREDIT  
PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk.**



**UNIVERSITAS TERBUKA**

TAPM diajukan sebagai salah satu syarat  
untuk memperoleh gelar Magister Manajemen

Disusun oleh:

Nama Siswa: Ahmad Yani Tahkari  
NIM: 016761769

**PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS TERBUKA  
JAMBI - 2013**

## ABSTRAK

Analisis manfaat sekuritisasi portofolio kredit sebagai produk efek beragun aset (EBA) untuk meningkatkan sumber dana penyaluran kredit pada PT. Bank tabungan Negara (Persero) Tbk.

Analisis ini dilakukan untuk mengetahui apakah terdapat manfaat dari sekuritisasi potrofolio kredit sebagai produk efek beragun aset (EBA) bertujuan meningkatkan sumber dana BTN untuk penyaluran kredit.

Penghimpunan dana BTN pada umumnya dilakukan dengan menawarkan berbagai produk simpanan kepada masyarakat dan disalurkan kembali dalam bentuk kredit yang diberikan, namun terdapat kendala dalam penyaluran kredit selanjutnya, karena dana yang berhasil dihimpun oleh BTN dari masyarakat secara keseluruhan berjangka waktu pendek dibawah 24 bulan, sedangkan dana tersebut disalurkan kembali oleh BTN dalam bentuk kredit dengan jangka waktu panjang diatas 24 bulan yang mencapai komposisi sebesar 91,38%.

Analisis ini adalah berdasarkan data sekunder yaitu data statistik yang telah tersedia dari laporan keuangan yang telah dipublikasikan di media cetak dan media elektronik, dan dilakukan untuk menjawab hipotesis utama yaitu : Sekuritisasi portofolio kredit sebagai produk beragun aset (EBA) meningkatkan sumber dana bank untuk penyaluran kredit.

Subyek penelitian ini adalah laporan kinerja keuangan untuk periode sebelum sekuritisasi dan periode sesudah sekuritisasi portofolio kredit. Sample penelitian terdiri dari Total Aset, Laba Operasional, Realisasi Kredit, Surplus Dana dan Rasio LDR.

Hasil analisis menunjukkan bahwa setelah sekuritisasi pencapaian hasil indikator kinerja keuangan lebih tinggi nilainya jika dibandingkan dengan sebelum sekuritisasi, dan hasil analisis statistik yaitu dari hasil perhitungan t-hitung seluruh indikator kinerja lebih besar dibandingkan dengan nilai t-tabel sebesar 2,776, karena t-hitung lebih besar dari t-tabel, maka disimpulkan untuk menolak  $H_0$ , jadi secara pasti terdapat perbedaan.

Sebagai kesimpulan, analisis ini membuktikan bahwa sekuritisasi portofolio kredit salah satunya memberikan manfaaf dalam meningkatkan sumber dana bank untuk kebutuhan pembiayaan ekspansi kredit pada BTN.

Kata kunci : Analisis manfaat sekuritisasi, Efek Beragun Aset, Sumber dana dan Kredit.

## **ABSTRACS**

*Analysis of the benefits of securitization of the loan portfolio as a product of asset-backed securities (ABS) to enhance sources of lending funds at PT. Bank tabungan Negara (Persero) Tbk.*

*The analysis was conducted to determine whether there is benefit from securitization of credit potrofolio as a product of asset-backed securities (ABS) aims to increase the sources of funds for lending BTN.*

*BTN fundraising is generally done by offering a variety of deposit products and channeled back to the community in the form of loans, but there are further constraints in lending, because the funds collected by the BTN from the overall short-term under 24 months, while funds are disbursed by the BTN again in the form of long-term credit over 24 months to reach the composition of 91.38%.*

*This analysis is based on secondary data that statistical data are available from the financial statements that have been published in print and electronic media, and made to answer the main hypothesis: Securitization loan portfolio as a product asset backed securities (ABS) increase funding for bank loans .*

*The subjects of this study were reported financial results for the period before and the period after the securitization securitization of credit portfolios. Sample consisted of Total Assets, Operating Profit, Realization Credit, Funds and Surplus Ratio Loan Deposit Ratio.*

*The results showed that after the securitization of financial performance indicators achievement of greater value when compared to the prior securitization, and the results of the statistical analysis of the results of the calculation of t-calculate all performance indicators greater than t-table value of 2.776, t-test for more greater than t-table, it was concluded to reject Ho, so for sure there is a difference..*

*In conclusion, this analysis proves that the securitization of loan portfolios one to give manfaaf in increasing bank funding sources for the financing needs of credit expansion on BTN.*

*Keywords: Analysis of the benefits of securitization, Asset Backed Securities, sources of funds and credit.*

**UNIVERSITAS TERBUKA  
PROGRAM PASCASARJANA  
MAGISTER MANAJEMEN**

**LEMBAR PERSETUJUAN TAPM**

Judul TAPM : ANALISIS MANFAAT SEKURITISASI PORTOFOLIO KREDIT SEBAGAI PRODUK EFEK BERAGUN ASET (EBA) UNTUK MENINGKATKAN SUMBER DANA PENYALURAN KREDIT PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk.

Penyusun TAPM :

Nama : Ahmad Yani Tahkari

NIM : 016761769

Program Studi : Magister Manajemen

No. Telephone/HP : 081315007999

E-mail : ahmad.yani@bta.co.id

**Menyetujui :**

Pembimbing I

Pembimbing II

DR. Syaparuddin, SE, M.Si

Aminudin Zuhairi, Ph.D

**Mengetahui :**

Kepala UPBJJ  
UT Jambi

Direktur Program  
Pascasarjana

Dra. Hartinawati, M.Pd  
NIP 195810241986022001

Suciati, M.Sc. Ph. D  
NIP 19520213 198503 2 001

**UNIVERSITAS TERBUKA  
PROGRAM PASCASARJANA  
MAGISTER MANAJEMEN**

**PENGESAHAN**

Nama : Ahmad Yani Tahkari  
 NIM : 016761769  
 Program Studi : Magister Manajemen  
 Judul Tesis : ANALISIS MANFAAT SEKURITISASI  
 PORTOFOLIO KREDIT SEBAGAI PRODUK EFEK  
 BERAGUN ASET (EBA) UNTUK  
 MENINGKATKAN SUMBER DANA  
 PENYALURAN KREDIT PADA PT. BANK  
 TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk

Telah dipertahankan dihadapan Sidang Panitia Penguji Tesis Program Pascasarjana Program Studi Magister Manajemen, Universitas Terbuka pada:

Hari/tanggal : Sabtu, 20 April 2013  
 Waktu : 13.00 – 15.00 WIB

Dan telah dinyatakan **LULUS**

PANITIA PENGUJI TESIS :

Ketua Komisi Penguji :

Suciati, M.Sc, Ph.D

Penguji Ahli :

Prof. Dr. Prihatin Lumban Raja

Pembimbing I :

DR. Syaparuddin, SE, M.Si

Pembimbing II :

Aminudin Zuhairi, Ph.D

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang selalu melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulisan tesis dengan judul : ANALISIS MANFAAT SEKURITISASI PORTOFOLIO KREDIT SEBAGAI PRODUK EFEK BERAGUN ASET (EBA) UNTUK MENINGKATKAN SUMBER DANA PENYALURAN KREDIT PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk. sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada Program Pasca Sarjana dapat diselesaikan.

Pada kesempatan ini, perkenankan penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Rektor Universitas Terbuka, Ibu Prof. Ir. Tian Belawati, M.Ed., Ph.D
2. Direktur Program Pascasarjana Universitas Terbuka, Ibu Suciati, M.Sc., Ph.D
3. Ketua Bidang Ilmu Ekonomi Program Magister Manajemen UT, Ibu Maya Maria, SE, MM.
4. Dosen Pembimbing I TAPM, Bapak DR. Syaparuddin, SE, M,Si.
5. Dosen Pembimbing II TAPM, Bapak Aminudin Zuhairi, Ph.D
6. Kepala UPBJJ UT Jambi, Ibu Dra. Hartinawati, M.Pd
7. Seluruh Guru Besar, Dosen, Staf Pengajar dan Staf Program Pasca Sarjana UT Jambi
8. Ibu Rina Astarika, SP, MP, selaku koordinator MM pada UPBJJ UT Jambi
9. Seluruh Dewan Direksi dan Pimpinan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengikuti pendidikan program pasca sarjana pada Universitas Terbuka, hingga penulis dapat menyelesaikan program pasca sarjana ini.

10. Rekan–rekan mahasiswa program pasca sarjana UPBJJ UT Jambi angkatan I, yang luar biasa semangatnya untuk menyelesaikan jenjang pendidikan pasca sarjana ini.
11. Isteri dan anak-anak penulis yang selalu mendukung penulis hingga selesainya penulisan tesis ini.

Penulis juga mengucapkan berterima kasih kepada para pembaca tesis ini, terutama kepada yang berkenan memberi kritik dan saran untuk perbaikan penulisan tesis ini, atas segala kekurangan dan kelemahan yang terdapat di dalamnya. Dengan segala kekurangannya dan kerendahan hati, penulis memberanikan diri untuk berharap, semoga tesis ini memenuhi kriteria untuk diuji dan dinilai.

Akhir kata, semoga TAPM ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Jambi,       Maret 2013

Penulis,

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	
ABSTRAK .....	i
ABSTRACT .....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN .....	iii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR GAMBAR .....	x
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	7
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Kajian Teori .....	8
1. Teori Manajemen Keuangan .....	8
2. Teori Manajemen Keuangan Bank .....	11
3. Teori Efek Beragun Aset (EBA) .....	17
a. Pengertian Efek Beragun Aset .....	17
b. Aspek Dasar Hukum Efek Beragun Aset .....	17

4. Teori Sekuritisasi Aset .....	19
a. Konsep Dasar Sekuritisasi Aset .....	19
b. Landasan dan Dasar Hukum Sekuritisasi .....	22
c. Alasan mengapa perusahaan-perusahaan tertentu memilih - untuk mencari dana melalui pola sekuritisasi aset .....	22
d. Pihak-Pihak yang Terkait dalam Proses Sekuritisasi .....	23
e. Alur Proses Sekuritisasi .....	25
f. Tahapan proses sekuritisasi .....	26
g. Perusahaan Pembiayaan Sekunder .....	27
5. Teori Kredit .....	28
a. Pengertian Kredit .....	28
b. Prinsip Penyaluran Kredit .....	29
c. Alur dan Proses Penyaluran kredit .....	30
6. Sumber Dana Bank .....	32
7. Upaya/Metode Peningkatan Sumber Dana Penyaluran Kredit - Pemilikan Rumah .....	33
B. Kerangka Berpikir .....	33
C. Penelitian yang telah dilakukan sebelumnya .....	34

### **BAB III : METODOLOGI PENELITIAN**

A. Metode Pendekatan Penelitian .....	38
B. Jenis dan Ketersediaan Data .....	38
C. Instrumen Penelitian .....	38
D. Prosedur Pengumpulan Data .....	39
E. Metode Analisis Data .....	39

## **BAB IV : HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

A. Gambaran Umum Penelitian (Visi, Misi dan Sejarah Singkat Perusahaan) .....	43
B. Struktur Organisasi .....	46
C. Kegiatan Usaha Perusahaan .....	51
D. Kinerja Laporan Keuangan Perusahaan .....	55
E. Struktur Sumber Dana Bank .....	57
F. Faktor Yang Mempengaruhi Stuktur Dana .....	62
G. Perkembangan Posisi Dana Bank .....	63
H. Perhitungan Biaya Dana Bank .....	65
I. Perkembangan Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah .....	67
J. <i>Missmatch</i> /kesenjangan antara sumber dan penggunaan dana ...	72
K. Sekuritisasi Portofolio Kredit BTN.....	76
L. Uji Perhitungan, dan Analisis .....	90
M. Manfaat Kebijakan Perusahaan Tentang Sekuritisasi .....	106
N. Perbandingan dengan alternatif sumber dana lainnya .....	109

## **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	111
B. Saran .....	113

<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	114
-----------------------------	-----

<b>LAMPIRAN</b> .....	116
-----------------------	-----

**DAFTAR GAMBAR**

Gambar 2.1 Ilustrasi Sekuritisasi	21
Gambar 2.2 Alur proses sekuritisasi	25
Gambar 2.3 Kerangka Berpikir Penelitian	34
Gambar 3.1 Kurva Distribusi Normal : Pengujian Dua Sisi	42
Gambar 4.1 Diagram sejarah BTN	44
Gambar 4.2 Struktur Organisasi Kantor Pusat BTN	47
Gambar 4.3 Posisi struktur dana BTN	59
Gambar 4.4 Kesenjangan Kapasitas Realisasi Kredit dan Surplus Dana	75
Gambar 4.5 Manfaat Sekuritisasi	105
Gambar 4.6 Akumulasi Dana Sekuritisasi	106
Gambar 4.7 Akumulasi Perolehan Jasa Pengelolaan Aset Sekuritisasi	107

## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Ikhtisar Keuangan dan Operasional	56
Tabel 4.2 Posisi struktur dana BTN	59
Tabel 4.3 Posisi Dana BTN	64
Tabel 4.4 Perhitungan Penetapan Bunga Pinjaman Tahun 211	66
Tabel 4.5 Perhitungan Penetapan Bunga Pinjaman Tahun 211	66
Tabel 4.6 Posisi Outstanding Kredit Yang Disalurkan	71
Tabel 4.7 Total Penyaluran Kredit Yang Disalurkan	71
Tabel 4.8 Outstanding Kredit Yang Diberikan Berdasarkan Jangka Waktu PK	72
Tabel 4.9 Komposisi Simpanan Dana Pihak Ketiga	73
Tabel 4.10 Perbandingan Antara Surplus Dana dan Realisasi Kredit	74
Tabel 4.11 Ihtisar Sekuritisasi BTN	90
Tabel 4.12 Posisi Sumber Dana– Total	92
Tabel 4.13 Total Penyaluran Kredit	94
Tabel 4.14 Perkembangan Surplus Sumber Dana bank	94
Tabel 4.15 Komponen Laporan keuangan–Sebelum Sekuritisasi	95
Tabel 4.16 Komponen Laporan keuangan–Setelah Sekuritisasi	95
Tabel 4.17 Analisis Hipotesis- Uji beda rata–rata berpasangan- Total Aset	96
Tabel 4.18 Analisis Hipotesis- Uji beda rata–rata berpasangan– Laba Operasional	97
Tabel 4.19 Analisis Hipotesis- Uji beda rata–rata berpasangan– Realisasi Kredit	99
Tabel 4.20 Analisis Hipotesis- Uji beda rata–rata berpasangan– Surplus Dana	100
Tabel 4.21 Analisis Hipotesis- Uji beda rata–rata berpasangan- Rasio LDR	102
Tabel 4.22 Resume Analisis Hipotesis- Uji beda rata–rata berpasangan	104
Tabel 4.23 Penambahan dan Akumulasi Sekuritisasi	106
Tabel 4.24 Jasa Pengelolaan ( <i>Services Fee</i> )	107

**DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1: t-tabel	116
Lampiran 2: Laporan Keuangan tahun 2006 sampai dengan tahun 2011	117

UNIVERSITAS TERBUKA

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. yang selanjutnya akan di sebut BTN ditunjuk oleh Pemerintah memberikan pelayanan KPR bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah sejak tahun 1976. Atas peran tersebut masyarakat mengenal secara umum BTN sebagai bank penyalur KPR untuk kalangan masyarakat menengah ke bawah.

Secara operasional BTN sebagai bank umum sama fungsinya dengan perbankan umum lainnya, yaitu sebagai lembaga intermediasi yang fungsinya antara lain adalah menghimpun dana dari masyarakat, dan menyalurkannya kembali ke masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk kredit. Karena pemahaman masyarakat yang sudah terlanjur melekat bahwa BTN adalah bank penyalur KPR, sehingga masyarakat tidak maksimal untuk menyimpan dananya di BTN, akibat kurang optimalnya partisipasi masyarakat dalam menyimpan dana di BTN tersebut sangat mempengaruhi BTN dalam pembiayaan penyaluran KPR, bahkan pada kondisi dimana bank hanya mampu memperoleh surplus dana yang tidak maksimal, BTN akan melakukan proses seleksi pemberian kredit yang sangat ketat.

Berdasarkan data dari Laporan Tahunan 2011 BTN, permintaan rumah rata-rata mencapai 800.000 unit per tahun, sementara pasokan hunian hanya 300.000 sampai dengan 400.000 unit dalam setahun, dari jumlah tersebut BTN pada tahun 2011 berhasil merealisasikan pembiayaan KPR sebanyak 144.299 unit dengan total nilai pembiayaan KPR sebesar Rp. 11,25 Trilyun (Laporan Tahunan BTN 2011, Halaman 65 dan 66).

Faktor penyebab tidak terpenuhinya seluruh kebutuhan pembiayaan perumahan tersebut secara umum antara lain adalah:

1. Terjadi ketidaksesuaian (*mismatch*) antara kebutuhan perumahan dan kemampuan masyarakat yang disebabkan karena harga rumah yang oleh sebagian masyarakat dianggap masih tinggi, sehingga tidak mampu untuk dibeli oleh semua lapisan masyarakat.
2. Keterbatasan kemampuan BTN dalam menyediakan pembiayaan untuk Kredit Pemilikan Rumah, karena berbagai faktor, diantaranya adalah:
  - a. Kesenjangan jangka waktu (*Maturity gap*), pada umumnya sumber dana bank yang berasal dari masyarakat (dana pihak ketiga) ditempatkan dengan jangka waktu pendek, bahkan untuk sumber dana berupa tabungan dan simpanan dalam bentuk rekening giro sewaktu-waktu dapat ditarik oleh pemilik dana tersebut. Begitu juga sumber dana lainnya berupa deposito berjangka dengan jangka waktu maksimal 12 bulan walaupun dapat diperpanjang jika dikehendaki oleh pemilik dana, tetap pada saat jatuh tempo bank berkewajiban menyediakan kembali untuk dibayarkan ke pemilik dana. Sedangkan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit dengan jangka waktu panjang, yakni jangka waktu antara 5 sampai dengan 25 tahun.

Kondisi ini dapat menimbulkan dampak meningkatnya risiko likuiditas yaitu permasalahan kesenjangan jangka waktu antara sumber dana yang dihimpun dari masyarakat dan dana yang akan disalurkan melalui KPR (*maturity mismatch problem*). Artinya pada kondisi tertentu BTN akan kesulitan dana untuk menyediakan dan mengembalikan dana simpanan milik pihak ketiga, kondisi ini menyebabkan perbankan menerapkan prinsip

sangat selektif dalam menyalurkan kredit, dan melakukan upaya pengendalian penyaluran kredit melalui pembatasan penyaluran KPR.

Fakta menunjukkan bahwa kredit yang diberikan yang berjangka waktu diatas 2 tahun untuk tahun 2011 sebesar 91,37% atau sebesar Rp.58,082 Milyar dari keseluruhan jumlah kredit yang diberikan sebesar Rp. 63,563 Milyar, sedangkan untuk tahun 2010 mencakup 92,09% atau sebesar Rp. 47,475 Milyar dari keseluruhan jumlah kredit yang diberikan sebesar Rp. 51,549 Milyar.

Sedangkan seluruh sumber dana yang berasal dari simpanan dana pihak ketiga maksimal berjangka waktu 24 bulan dan untuk yang berjangka waktu diatas 12 bulan hanya mencakup proporsional sebesar 0,05% atau Rp. 16 Milyar dari keseluruhan simpanan sebesar Rp.34,004 Milyar untuk posisi tahun 2011, sedangkan untuk tahun 2010 mencakup 0,03% atau sebesar Rp. 7 Milyar dari keseluruhan jumlah simpanan sebesar Rp. 31,504 Milyar.

- b. Adanya kesenjangan penetapan tingkat suku bunga (*Repricing gap*).

Menurut Simanjuntak, A. (2005) bahwa *Repricing gap* terjadi karena adanya kesenjangan antara waktu perubahan tingkat suku bunga antara sumber dan penggunaan dana, sebagai gambaran antara lain deposito berjangka waktu satu bulan akan dihitung ulang tingkat bunganya (*repricing*) setiap satu bulan sedangkan KPR pada umumnya di-*repricing* setiap enam bulan.

Salah satu alternatif untuk mengatasi keterbatasan kemampuan BTN dalam menyediakan sumber dana untuk penyaluran kredit pemilikan rumah tersebut adalah dengan melakukan sekuritisasi portofolio kredit sebagai produk beragun

asset (*Mortgage Backed Securities*). Sekuritisasi diharapkan akan menjadi tambahan sumber dana BTN untuk meningkatkan kemampuannya dalam menyalurkan kredit.

Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2005 juncto Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008, bahwa Sekuritisasi menurut Pasal 1 ayat (14) adalah “Transformasi aset yang tidak *liquid* menjadi *liquid* dengan cara pembelian Aset Keuangan dari Kreditor Asal dan penerbitan Efek Beragun Aset”. Secara sederhana, sekuritisasi pada hakikatnya adalah mencari sumber dana dengan cara menjual portofolio aset berupa hak tagih yang terjadi karena transaksi keuangan dan perdagangan yang dikumpulkan lalu dikelompokkan dan dikemas lalu dengan perantara lembaga tertentu disekuritisasi selanjutnya diterbitkan surat berharga / efek beragun aset yang mudah diperjual belikan. Lembaga perantara tersebut disebut *Special Purpose Vehicle* atau Efek Beragun Aset (*EBA*) *Company*, yang menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008, Pasal 1 ayat (15) adalah “Perseroan terbatas yang ditunjuk oleh lembaga keuangan yang khusus didirikan untuk membeli Aset Keuangan dan menerbitkan Efek Beragun Aset” Realisasi pendirian perusahaan (Persero) di bidang Pembiayaan Sekunder Perumahan, yaitu PT. Sarana Multigriya Finansial sebagai Pesero yang bergerak dibidang Pembiayaan Sekunder Perumahan, dengan modal awal dari kekayaan negara yang dipisahkan sebesar Rp. 1 Triliun (satu triliun rupiah).

Realisasi penyediaan dana untuk Pemberian KPR adalah termasuk tagihan atau kumpulan piutang KPR yang dapat dilakukan sekuritisasi agar dapat dijualbelikan melalui pasar sekunder, yang dijualbelikan adalah hak tagih atas

sekumpulan piutang KPR dari bank pemberi KPR selaku kreditor asal (*originator*) kepada suatu lembaga khusus yang didirikan yaitu *Special Purpose Vehicle* yang membeli hak tagih tersebut dan sekaligus menerbitkan suatu efek dengan jaminan asset kumpulan piutang KPR tersebut.

BTN sebagai bank yang memiliki *core business* pada pembiayaan KPR merupakan perbankan yang pertama kali melakukan sekuritisasi atas portofolio asset berupa tagihan KPR yang dimiliki. Pernyataan efektif dari BAPEPAM pada tanggal 29 Januari 2009 dan dilanjutkan penawaran umum pasar perdana pada tanggal 3 Pebruari 2009, telah dicatatkan *residential mortgage backed securities* di Bursa Efek Indonesia dengan nama Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset Danareksa SMF 01 KPR BTN sebesar Rp.111 Milyar sebagai EBA hasil transaksi sekuritisasi yang portofolionya terdiri dari aset keuangan yang timbul dari adanya piutang yang sudah ada maupun piutang yang akan timbul dikemudian hari sebagai kumpulan tagihan KPR terpilih (*eligible pool of asset*).

Keberhasilan memperoleh dana segar dengan menjual portofolio asset berupa sekumpulan tagihan tersebut dilakukan lagi pada tahun yang sama yaitu tahun 2009 dengan melakukan sekuritisasi portofolio asset dari tagihan kredit yang dimiliki dan diperoleh dana segar sebesar Rp. 391 Milyar. Pada tanggal 28 Desember 2010, dilakukan sekuritisasi portofolio kredit untuk ketiga kalinya dengan memperoleh dana sebesar Rp.750 Milyar. Kemudian pada tanggal 16 Nopember 2011 BTN untuk keempat kalinya melakukan sekuritisasi portofolio kredit, dengan memperoleh dana segar sebesar Rp.703 Milyar. Hingga saat ini total dana yang berhasil dihimpun dari mekanisme sekuritisasi penjualan portofolio kredit mencapai sebesar Rp. 1.955 Milyar yang dilakukan dalam 4 (empat) kali tahap.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas dan oleh karena pelaksanaan sekuritisasi KPR (KIK EBA) merupakan hal yang baru dan pertama dilakukan oleh industri perbankan di Indonesia, maka penulis tertarik untuk menganalisis lebih lanjut mengenai permasalahan tersebut dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul: ANALISIS MANFAAT SEKURITISASI PORTOFOLIO KREDIT SEBAGAI PRODUK EFEK BERAGUN ASET (EBA) UNTUK MENINGKATKAN SUMBER DANA PENYALURAN KREDIT PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk.

#### B. Perumusan Masalah

Berdasarkan fenomena-fenomena sebagai mana telah dikemukakan pada latar belakang penelitian tersebut diatas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana struktur sumber dana pada BTN.
2. Mengapa terjadi kesenjangan/*miss match* sumber dana dan penggunaan dana untuk pembiayaan perumahan pada BTN.
3. Mengapa BTN memilih alternatif pendanaan dari sekuritisasi portofolio kredit.
4. Apakah terdapat perbedaan indikator kinerja antara periode sebelum BTN melakukan sekuritisasi dengan sesudah melakukan sekuritisasi.

#### C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Menganalisis struktur sumber dana pada BTN
2. Menganalisis kesenjangan/*miss match* sumber dana dan penggunaan dana untuk pembiayaan perumahan pada BTN

3. Menganalisis terhadap BTN yang memilih alternatif pendanaan dari sekuritisasi portofolio kredit.
4. Menganalisis perbedaan indikator kinerja dan keuangan antara periode sebelum BTN melakukan sekuritisasi dengan sesudah melakukan sekuritisasi.

#### D. Manfaat Penelitian

Sesuai dengan tujuan penelitian yang dikemukakan tersebut diatas, maka manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah:

1. Secara akademis hasil penelitian ini diharapkan menjadi pengembangan ilmu perbankan dalam menyediakan dana untuk disalurkan kembali dalam bentuk kredit yang diberikan. Hasil penelitian ini juga diharapkan menjadi bahan referensi yang dapat dikembangkan sehingga menjadi bahan masukan yang berguna bagi penelitian selanjutnya serta dapat memberikan sumbangan pemikiran yang nantinya diharapkan dapat dijadikan sebagai acuan untuk memperkaya khasanah penelitian terutama yang berhubungan dengan penelitian ini.
2. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi BTN untuk memperoleh banyak manfaat dari proses sekuritisasi yang telah dilakukan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Kajian Teori**

##### **1. Teori Manajemen Keuangan**

Manajemen Keuangan adalah suatu kegiatan perencanaan, penganggaran, pemeriksaan, pengelolaan, pengendalian, pencarian dan penyimpanan dana yang dimiliki oleh organisasi atau perusahaan. Manajemen keuangan dapat didefinisikan dari tugas dan tanggung jawab manajer keuangan. Tugas pokok manajemen keuangan antara lain meliputi keputusan tentang investasi, pembiayaan kegiatan usaha dan pembagian deviden suatu perusahaan, dengan demikian tugas manajer keuangan adalah merencanakan untuk memaksimalkan nilai perusahaan.

Beberapa teori dan pengertian mengenai Manajemen Keuangan menurut beberapa ahli, diantaranya adalah sebagai berikut:

Menurut Prawironegoro (2007) manajemen keuangan adalah Aktivitas pemilik dan manajemen perusahaan untuk memperoleh modal yang semurah-murahnya dan menggunakan seefektif, seefisien, dan seproduktif mungkin untuk menghasilkan laba.

Menurut Weston dan Copeland yang diterjemahkan oleh Jaka, W. dan Kirbrandoko (2002) berpendapat bahwa manajemen keuangan dapat dirumuskan oleh fungsi dan tanggung jawab para manajer keuangan. Fungsi pokok manajemen keuangan antara lain menyangkut keputusan tentang penanaman modal, pembiayaan kegiatan usaha dan pembagian deviden pada suatu perusahaan.

Menurut Sutrisno (2003:3) berpendapat bahwa manajemen keuangan adalah sebagai semua aktivitas perusahaan dengan usaha-usaha mendapatkan dana perusahaan dengan biaya yang murah serta usaha untuk menggunakan dan mengalokasikan dana tersebut secara efisien.

Pendapat tersebut diatas, sebagaimana yang diakses melalui:

[http://www.mbegetut.blogspot.com/2012/06/pengertian-manajemen-keuangan-menurut.html#.UPw1BSI4\\_gY](http://www.mbegetut.blogspot.com/2012/06/pengertian-manajemen-keuangan-menurut.html#.UPw1BSI4_gY)

Kegiatan penting lain yang harus dilakukan manajer keuangan menyangkut empat (4) aspek yaitu:

- a. Pertama, dalam perencanaan dan peramalan, dimana manajer keuangan harus bekerja sama dengan para manajer lain yang ikut bertanggung jawab atas perencanaan umum perusahaan.
- b. Kedua, manajer keuangan harus memusatkan perhatian pada berbagai keputusan investasi dan pembiayaan, serta segala hal yang berkaitan dengannya.
- c. Ketiga, manajer keuangan harus bekerja sama dengan para manajer lain di perusahaan agar perusahaan dapat beroperasi seefisien mungkin.
- d. Keempat, menyangkut penggunaan pasar uang dan pasar modal, manajer keuangan menghubungkan perusahaan dengan pasar keuangan, di mana dana dapat diperoleh dan surat berharga perusahaan dapat diperdagangkan.

Dari ke empat aspek tersebut dapat disimpulkan bahwa tugas pokok manajer keuangan berkaitan dengan keputusan investasi dan pembiayaannya. Dalam menjalankan fungsinya, tugas manajer keuangan berkaitan langsung dengan keputusan pokok perusahaan dan berpengaruh terhadap nilai perusahaan.

Penjelasan singkat masing-masing fungsi manajemen keuangan:

a. Perencanaan Keuangan

Membuat rencana pemasukan dan pengeluaran serta kegiatan-kegiatan lainnya untuk periode tertentu.

b. Penganggaran Keuangan

Tindak lanjut dari perencanaan keuangan dengan membuat detail pengeluaran dan pemasukan.

c. Pengelolaan Keuangan

Menggunakan dana perusahaan untuk memaksimalkan dana yang ada dengan berbagai cara.

d. Pencarian Keuangan

Mencari dan mengeksploitasi sumber dana yang ada untuk operasional kegiatan perusahaan.

e. Penyimpanan Keuangan

Mengumpulkan dana perusahaan serta menyimpan dana tersebut dengan aman.

f. Pengendalian Keuangan

Melakukan evaluasi serta perbaikan atas keuangan dan sistem keuangan pada perusahaan.

g. Pemeriksaan Keuangan

Melakukan audit internal atas keuangan perusahaan yang ada agar tidak terjadi penyimpangan.

Fungsi Utama Manajemen Keuangan

- a. *Investment Decision*: Keputusan terhadap aktiva apa yang akan dikelola perusahaan.

- b. *Financing Decision*: Keputusan berkaitan dengan penetapan sumber dana yang diperlukan dan penetapan perimbangan pembelanjaan yang terbaik (struktur modal yang optimal).
- c. *Assets Management Decision*: Keputusan berkaitan penggunaan dan pengelolaan aktiva (kata bijak: lebih mudah membangun daripada mengelola).

#### Tugas Pokok Manajemen Keuangan

- a. Mendapatkan Dana Perusahaan
- b. Menggunakan Dana Perusahaan
- c. Membagi Keuntungan / Laba Perusahaan

#### Tujuan Manajemen Keuangan

Tujuan dengan adanya manajer keuangan untuk mengelola dana perusahaan pada suatu perusahaan secara umum adalah untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Dengan demikian apabila suatu saat perusahaan dijual maka harganya dapat ditetapkan setinggi mungkin

## 2. Teori Manajemen Keuangan Bank

Menurut pasal 1 Undang-undang No. 4 Tahun 2003 tentang Perbankan, Bank adalah Bank umum dan Bank Perkreditan Rakyat yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sedangkan berdasarkan pasal 1 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Bank didefinisikan sebagai berikut: Bank adalah badan usaha yang menghimpun dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Berdasarkan pasal 5 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, terdapat dua jenis bank berdasarkan undang-undang, yaitu:

Bank umum adalah: Bank yang dalam pengumpulan dananya terutama menerima simpanan dalam bentuk giro dan deposito dalam usahanya terutama dalam memberikan kredit jangka pendek.

Bank Perkreditan Rakyat adalah: Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Peranan bank sendiri adalah untuk Mendorong pertumbuhan perekonomian suatu negara karena:

- a. Sebagai pengumpul dana dari *Surplus Spending Unit (SSU)* dan penyalur kredit kepada *Defisit Spending Unit (DSU)*.
- b. Tempat menabung yang efektif dan produktif
- c. Pelaksana dan memperlancar lalu lintas pembayaran praktis, aman dan ekonomis
- d. Penjamin penyelesaian perdagangan dengan penerbitan L/C
- e. Penjamin penyelesaian proyek dengan menerbitkan bank garansi

Bagi bank, manajemen dana bank adalah bagaimana memilih dan mengelola sumber dana yang tersedia dari masyarakat luas, terutama dalam bentuk simpanan giro, tabungan dan deposito. Dalam pengelolaan sumber dana di mulai dari pencarian akan kebutuhan dana, kemudian pelaksanaan pencarian sumber dana yang tersedia. Pengelolaan sumber dana kini di kenal dengan nama manajemen dana bank. Dengan kata lain pengertian manajemen dana bank

adalah suatu kegiatan perencanaan, pelaksanaan dan pengendalian terhadap penghimpunan dana yang ada di masyarakat.

Sedangkan pengertian bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Industri perbankan telah mengalami perubahan besar dalam beberapa tahun terakhir. Industri ini menjadi lebih kompetitif karena deregulasi peraturan. Saat ini, bank memiliki fleksibilitas pada layanan yang mereka tawarkan, lokasi tempat mereka beroperasi, dan tarif yang mereka bayar untuk simpanan deposito.

Dunia perbankan merupakan salah satu institusi yang sangat berperan dalam bidang perekonomian suatu negara (khususnya dibidang pembiayaan perekonomian). Selain itu juga ada pengelolaan bank yang membutuhkan adanya keterpaduan antara dua tujuan/kepentingan. Bank sebagai lembaga yang mencari keuntungan, juga harus mempertimbangkan mengenai masalah keamanan dan likuiditas.

Dalam membiayai kegiatannya bank tentu saja membutuhkan dana, dana itu sendiri berasal dari berbagai sumber. Besar kecilnya skala usaha bank ditentukan oleh modal yang dimiliki bank tersebut jika dana kecil maka membatasi gerak usaha bank dan jika dana besar maka skalanya besar juga. Bank yang secara lebih spesifik berfungsi sebagai *Agent of Trust* atau kepercayaan masyarakat terhadap bank itu sendiri saat masyarakat menitipkan dananya di bank.

Manajemen dana bank yang terdiri dari merencanakan, melaksanakan, dan mengendalikan penghimpunan dana yang ada dimasyarakat selanjutnya disalurkan kembali dalam bentuk kredit. Tujuan dari manajemen bank adalah:

- a. Laba yang maksimal
- b. Aktiva lancar dan kas cukup
- c. Menyediakan cadangan
- d. Memenuhi kebutuhan likuiditas
- e. Pengelolaan bank yang sehat

Suatu bank perlu dikelola liquiditasnya, pengelolaan liquiditas dapat dilakukan dengan 2 pendekatan yaitu:

*a. Asset Management*

Menurut *website* pada: <http://irfanmnugraha.blogspot.com/2012/02/definisi-manajemen-aset.html>

“Manajemen Aset didefinisikan menjadi sebuah proses pengelolaan segala sesuatu baik berwujud dan tidak berwujud yang memiliki nilai ekonomi, dan mampu mendorong tercapainya tujuan dari individu dan organisasi. Melalui proses manajemen yaitu *POLC planning, organizing, leading* dan *controlling* agar dapat dimanfaatkan atau dapat mengurangi biaya (*cost*) secara efisien dan efektif”.

*b. Liability Management*

Menurut *website* pada: <http://blog.pasca.gunadarma.ac.id/author/pheriyanti>

“*Liability Management* (Pengelolaan Hutang) adalah proses dimana bank berusaha untuk mengembangkan sumber-sumber dana yang non-traditional melalui pinjaman dipasar uang atau dengan menerbitkan instrument uang

untuk digunakan secara menguntungkan terutama untuk memenuhi permintaan kredit”.

Strategi bank dalam menghimpun dana adalah dengan memberikan penarik bagi nasabahnya berupa imbalan yang menarik. Balas jasa tersebut dapat berupa bunga bagi bank yang berdasarkan prinsip konvensional dan bagi hasil untuk bank yang berdasarkan prinsip syariah. Kemudian penarik lainnya dapat berupa cendra mata, hadiah, undian, atau balas jasa lainnya, semakin beragam dan menguntungkan balas jasa yang diberikan, maka akan menambah minat masyarakat untuk menyimpan uangnya.

Selain itu juga ruang lingkup kegiatan manajemen dana bank diantaranya adalah segala aktivitas dalam rangka penghimpunan dana masyarakat, aktivitas untuk menjaga kepercayaan masyarakat, dan penempatan dana dalam bentuk kredit.

Sumber-sumber dana bank, seperti yang dikutip dari website pada:

*<http://blog.pasca.gunadarma.ac.id/author/pheriyanti>*

1) Dana dari modal sendiri (Dana Pihak ke-I)

Perolehan dana dari sumber bank itu sendiri (modal sendiri) maksudnya adalah dana yang diperoleh dari dana bank salah satu jenis dana yang bersumber dari bank itu sendiri adalah modal setor dari para pemegang saham. Dana sendiri adalah dana yang berasal dari para pemegang saham bank atau pemilik saham.

Adapun pencarian dana yang bersumber dari bank itu sendiri terdiri dari:

- a) Modal yang disetor
- b) Cadangan-cadangan
- c) Laba yang ditahan

2) Dana pinjaman dari pihak luar (Dana Pihak Ke-II)

Dalam praktiknya sumber dana ini merupakan tambahan jika bank mengalami kesulitan dalam pencarian sumber dana sendiri dan masyarakat. Dana yang diperoleh dari sumber ini digunakan untuk membiayai atau membayar transaksi-transaksi tertentu.

Perolehan dana dari sumber ini antara lain dapat diperoleh dari:

- a) Pinjaman dari Bank-bank Lain
- b) Pinjaman dari Bank atau Lembaga Keuangan lain di luar negeri
- c) Pinjaman dari Lembaga Keuangan Bukan Bank
- d) Pinjaman dari Bank Sentral (BI)

3) Dana dari masyarakat (dana dari Pihak ke-III)

Sumber dana ini merupakan sumber dana terpenting bagi kegiatan operasi bank dan merupakan ukuran keberhasilan bank jika mampu membiayai operasinya dari sumber dana ini. Adapun Dana masyarakat adalah dana-dana yang berasal dari masyarakat, baik perorangan maupun badan usaha, yang diperoleh dari bank dengan menggunakan berbagai instrumen produk simpanan yang dimiliki oleh bank.

Untuk memperoleh dana dari masyarakat luas bank dapat menggunakan tiga macam jenis simpanan (rekening). Masing-masing jenis simpanan memiliki keunggulan tersendiri, sehingga bank harus pandai dalam menyiasati pemilihan sumber dana.

Sumber dana yang dimaksud adalah

- a) Giro (*Demand Deposits*)
- b) Deposito (*Time Deposits*)
- c) Tabungan (*Saving*)

### 3. Teori Efek Beragun Aset (EBA)

#### a. Pengertian Efek Beragun Aset (EBA)

Berdasarkan ketentuan peraturan di pasar modal Indonesia, telah di definisikan secara jelas bahwa Efek Beragun Aset (*Assets Backed Securities*) merupakan Efek yang diterbitkan oleh Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset yang portofolionya terdiri dari aset keuangan berupa tagihan yang timbul dari surat berharga komersial, tagihan kartu kredit, tagihan yang timbul di kemudian hari (*future receivables*), pemberian kredit termasuk kredit pemilikan rumah atau apartemen, Efek bersifat hutang yang dijamin oleh Pemerintah, Sarana Peningkatan Kredit (*Credit Enhancement*)/Arus Kas (*Cash Flow*), serta aset keuangan setara dan aset keuangan lain yang berkaitan dengan aset keuangan tersebut.

#### b. Aspek Dasar Hukum Efek Beragun Aset

Beberapa ketentuan yang secara langsung berkaitan dengan Efek Beragun Aset di Indonesia:

- 1) Peraturan Bapepam Nomor V.G.5 tentang Fungsi Manajer Investasi berkaitan dengan Efek Beragun Aset;
- 2) Peraturan Bapepam Nomor VI.A.2 tentang Fungsi Bank Kustodian berkaitan dengan Efek Beragun Aset;
- 3) Peraturan Bapepam Nomor IX.C.9 tentang Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Beragun Aset;
- 4) Peraturan Bapepam Nomor IX.C.10 tentang Pedoman Bentuk Dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Beragun Aset;
- 5) Peraturan Bapepam Nomor IX.K.1 tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset;

- 6) Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor Kep-147/PJ/2003 tanggal 13 Mei 2003 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Yang Diterima Atau Diperoleh Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset Dan Para Investornya.
- 7) Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/4/PBI/2005 tanggal 7 Januari 2005 tentang Prinsip Kehati-hatian Dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset bagi Bank Umum
- 8) Surat Edaran Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Nomor 48/DIR/DTRS/2008 tanggal 05 Desember 2008 tentang Ketentuan Sekuritisasi Aset Keuangan PT. Bank Tabungan Negara (Persero),

Dalam Peraturan Bapepam Nomor IX.K.1 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam Nomor Kep-28/PM/2003 tanggal 21 Juli 2003 mengenai Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset (*Asset Backed Securities*), ditentukan bahwa bentuk dari SPV adalah Kontrak Investasi Kolektif antara Manajer Investasi dan Bank Kustodian yang mengikat pemegang Unit Penyertaan dimana Manajer Investasi diberi wewenang untuk mengelola portofolio investasi kolektif dan Bank Kustodian diberi wewenang untuk melaksanakan Penitipan Kolektif.

Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008, bahwa *Special Purpose Vehicle (SPV)* adalah perseroan terbatas yang ditunjuk oleh lembaga keuangan yang melaksanakan kegiatan Pembiayaan Sekunder Perumahan yang khusus didirikan untuk membeli Aset Keuangan dan sekaligus menerbitkan Efek Beragun Aset. Pembiayaan Sekunder Perumahan bertujuan memberikan fasilitas pembiayaan dalam rangka meningkatkan kapasitas dan kesinambungan

pembiayaan perumahan yang terjangkau oleh masyarakat. Pembiayaan Sekunder Perumahan dilakukan oleh suatu lembaga keuangan yang didirikan khusus untuk itu. Pembiayaan Sekunder Perumahan dilakukan dengan cara pembelian kumpulan Aset Keuangan dari Kreditor Asal dan sekaligus penerbitan Efek Beragun Aset.

#### 4. Teori Sekuritisasi Aset

##### a. Konsep Dasar Sekuritisasi Aset

Beberapa definisi Sekuritisasi adalah sebagai berikut:

- 1) Menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/4/PBI/2005 tentang Prinsip Kehati – hatian dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset Bagi Bank Umum, “Sekuritisasi Aset adalah penerbitan surat berharga oleh penerbit efek beragun asset yang didasarkan pada pengalihan asset keuangan dari kreditor asal yang diikuti dengan pembayaran yang berasal dari hasil penjualan efek beragun asset kepada pemodal”.
- 2) Menurut Peraturan Presiden No 19 Tahun 2005:  
“Sekuritisasi Aset adalah transformasi aset yang tidak liquid menjadi liquid, dengan cara pembelian Aset Keuangan dari Kreditor Asal dan penerbit Efek Beragun Aset”

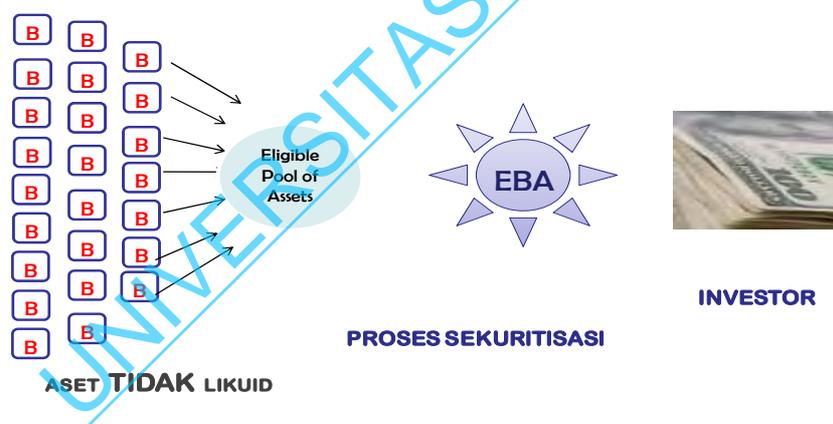
Dari kedua ketentuan tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa sekuritisasi dapat diartikan Sekuritisasi adalah suatu proses pengalihan hak tagih sejumlah aset keuangan yang dilakukan oleh kreditor asal (*originator*) kepada pemilik modal (*investor*), yang tujuannya mentransformasi aset yang tidak likuid menjadi aset yang likuid dalam bentuk surat berharga/*securities* yang dapat diperjual belikan (disebut dengan *Aset Backed Securities* – ABS atau Efek Beragun Aset - EBA).

- 3) Menurut T. Kendall, Leon, (2000) adalah “*Securitization can be defined as a process of packaging individual loans and other debt instruments, converting the package into a security or securities, and enhancing their credit status or rating to further their sale to third party investor*” bila diterjemahkan secara bebas “sekuritisasi dapat didefinisikan sebagai proses memaketkan pinjaman perorangan dan instrumen hutang lainnya, mengubah paket tersebut menjadi efek, dan meningkatkan status atau peringkat kredit tersebut untuk selanjutnya dijual kepada Pihak Ketiga”.
- 4) Menurut *Dictionary of Financial Risk Management* yang dikutip Gunawan Widjaja (2007) adalah “*The process of converting assets which would normally serve as collateral for bank loan into securities which are more liquid can be traded at a lower cost than the underlying assets...*” bila diterjemahkan secara bebas “sekuritisasi diartikan sebagai proses mengubah aset yang lazimnya merupakan jaminan untuk pinjaman bank menjadi efek yang lebih rendah dari aset yang mendasarinya”.

Sekuritisasi adalah transformasi aset yang tidak likuid menjadi likuid dengan cara pembelian aset keuangan (*financial assets*) dari kreditor asal dan penerbit EBA atau *Asset Backed Securities*. Esensi dasar transaksi sekuritisasi adalah upaya untuk mentransformasi (*transform*) suatu aset yang asalnya kurang atau bahkan tidak likuid (*illiquid*) menjadi aset lain yang lebih likuid dalam bentuk kas. Secara sederhana, sekuritisasi pada hakikatnya adalah teknik pembiayaan dengan mana dikumpulkan dan dikemas sejumlah aset (aktiva) keuangan berupa piutang (tagihan) yang lahir dari transaksi keuangan atau transaksi perdagangan yang biasanya kurang likuid menjadi efek yang likuid karena mudah diperjualbelikan.

Bentuk atau jenis-jenis aset yang bisa disekuritisasi antara lain Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Tagihan Kartu Kredit (*Credit Card*), Kredit Pemilikan Kendaraan Bermotor (*Auto Loan*), Piutang Dagang (*Trade Receivable*), Tagihan yang timbul dikemudian hari (*Future Receivables*), serta aset lain yang memiliki arus kas (*stream of cash flow*). Melalui transaksi sekuritisasi, kreditor asal selaku pemilik aset akan memperoleh kas yang bersifat likuid sebagai hasil (*proceed*) penjualan atas kumpulan aset (*pool of asset*). Sedangkan investor akan memperoleh pembayaran pokok dan bunga EBA yang besarnya mengikuti jadwal pembayaran angsuran debitur.

Ilustrasi sekuritisasi adalah sebagai berikut:



18

Gambar 2.1  
Ilustrasi Sekuritisasi

#### b. Landasan dan Dasar Hukum Sekuritisasi

- 1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan *jo* Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 19

Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan, Pasal 1 ayat (14) bahwa Sekuritisasi adalah wajib memenuhi kriteria memiliki arus kas (*cash flows*) dimiliki dan dalam pengendalian Kreditor Asal dan dapat dipindahtangankan dengan bebas kepada Penerbit.

- 2) Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/4/PBI/2005 tanggal 7 Januari 2005 tentang Prinsip Kehati-hatian Dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset bagi Bank Umum, Pasal 1 ayat (2) bahwa Sekuritisasi Aset adalah penerbitan surat berharga oleh penerbit efek beragun aset yang didasarkan pada pengalihan aset keuangan dari kreditor asal yang diikuti dengan pembayaran yang berasal dari hasil penjualan efek beragun aset kepada pemodal.
  - 3) Surat Edaran Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Nomor 48/DIR/DTRS/2008 tanggal 05 Desember 2008 tentang Ketentuan Sekuritisasi Aset Keuangan PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Angka IV huruf (c) bahwa Sekuritisasi Aset Keuangan adalah penerbitan surat berharga oleh penerbit efek beragun aset keuangan yang didasarkan pada pengalihan aset keuangan dari kreditor asal yang diikuti dengan pembayaran yang berasal dari hasil penjualan efek beragun aset kepada pemodal.
- c. Alasan mengapa perusahaan-perusahaan tertentu memilih untuk mencari dana melalui pola sekuritisasi aset antara lain:
- 1) Biaya finansial yang sangat rendah, maksudnya adalah cukup dengan menggunakan aset yang dimiliki, perusahaan dapat melakukan penjualan efek dengan kualitas kredit yang tinggi dibandingkan dengan nilai perusahaan tersebut.
  - 2) Penghematan modal. Apabila dikaitkan dengan pembatasan hutang perusahaan khususnya bagi lembaga keuangan, oleh karena ketentuan pasar modal, maka

transaksi dengan pola penjualan aset (*true sale*) dalam sistem akuntansi dapat mengurangi kebutuhan untuk kebutuhan modal yang besar (*higher cost equity*).

3) Pendanaan/strategi pendanaan yang sesuai.

Dengan sekuritisasi efek perusahaan dapat menawarkan pola, jangka waktu dan harga dasar atas efek tersebut.

4) Pendapatan. Apabila konsep sekuritisasi adalah penjualan aset (*true sale*), penerbit atau penjual diperbolehkan untuk mengetahui, sesuai prinsip standard akuntansi (GAAP) keuntungan atau kerugian penjualan aset tersebut diperhitungkan dengan nilai saat ini (*present value*) dan ekspektasi nilai yang akan datang.

d. Pihak-Pihak yang Terkait dalam Proses Sekuritisasi

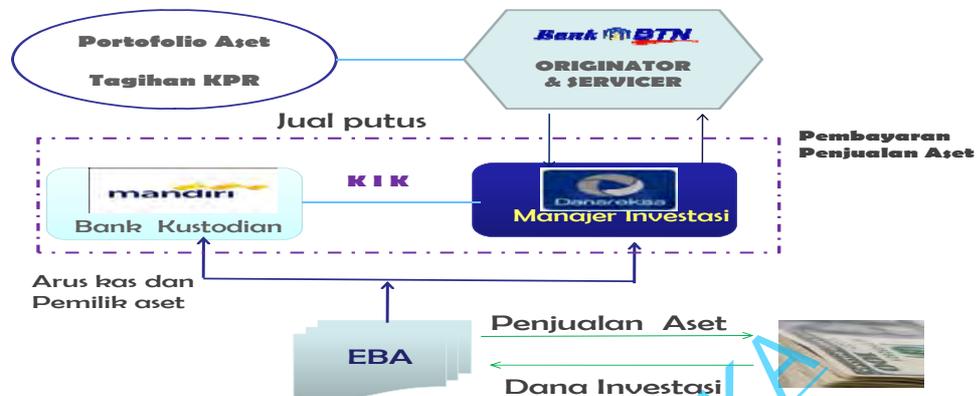
Pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi sekuritisasi yaitu:

- 1) *Conduit*: Pihak yang melakukan koordinasi sekuritisasi, pembelian aset, penunjukan pihak-pihak lain yang terlibat dalam sekuritisasi, penanggung jawab pelaksanaan sekuritisasi, dan/atau menerbitkan Efek Beragun Aset (EBA). *SPV/SPE/SPC*: Perusahaan yang ditunjuk oleh *conduit* untuk mengelola aset keuangan yang dibeli dari *originator* sekaligus menerbitkan Efek Beragun Aset (EBA) penyerahan dalam bentuk *cessie*, penjualan dilakukan untuk jumlah keseluruhan piutang agar Hak Tanggungan yang menyertai piutang tersebut juga turut beralih demi hukum, penjualan dibuat tanpa penanggungan atau tanpa hak regres (*without recourse*) dalam bentuk apapun juga, dan diikuti dengan kuasa untuk melakukan penagihan dari SMF sebagai pembeli kepada bank pemberi KPR sebagai penjualan piutang, yang

- memberikan kewenangan kepada bank pemberi KPR sebagai *originator* untuk menagih pembayaran pada saat jatuh tempo dari debitur KPR.
- 2) *Originator*: Pihak yang melakukan pengalihan atau penjualan aset keuangan kepada *conduit*/SPV.
  - 3) *Servicer*: Pihak yang menata usahakan, memproses, mengawasi, dan melakukan tindakan-tindakan lainnya dalam rangka mengupayakan kelancaran arus kas aset keuangan yang dialihkan kepada penerbit.
  - 4) *Credit Enhancer*: Pihak yang memberikan fasilitas peningkatan kualitas aset keuangan yang dialihkan dalam rangka melindungi pembayaran kepada pemodal biasanya adalah kreditor asal.
  - 5) *Liquidity Facilitator*: Pihak yang memberikan fasilitas talangan kepada penerbit untuk mengatasi *mismatch* pembayaran kewajiban kepada investor.
  - 6) *Custody*: Pihak yang memberikan jasa penitipan Efek Beragun Aset (EBA) dan harta serta jasa lain yang berkaitan dengan sekuritisasi aset .
  - 7) *Wali Amanat/Trustee*: Pihak yang mewakili kepentingan investor atas segala kegiatan yang berkaitan dengan transaksi sekuritisasi.
  - 8) *Paying Agent*: Pihak atau agen yang bertugas melakukan pembayaran kepada investor sesuai perintah dari wali amanat.
  - 9) *Auditor*: Pihak yang melakukan audit terhadap perusahaan dan aset keuangan yang akan dialihkan serta memberikan opini independen mengenai pemenuhan kondisi jual putus (*true sale*).
  - 10) *Legal Consultant*: Pihak yang melakukan pemeriksaan dan *review* aspek hukum terhadap perusahaan dan aset keuangan yang dialihkan serta memberikan opini hukum mengenai pemenuhan kondisi jual putus.

## e. Alur Proses Sekuritisasi

Alur proses sekuritisasi dapat diilustrasikan sesuai bagan sebagai berikut :



Gambar 2.2

Alur proses sekuritisasi

Penjelasan bagan :

Kreditor Asal (*originating bank*) dalam hal ini adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. menjual putus dan menerima pembayaran tunai atas penjualan sebagian kumpulan portofolio aset kredit yang dimiliki kepada *Special Purpose Vehicle* (SPV). *Special Purpose Vehicle* (SPV) adalah suatu wadah yang dibentuk oleh Manajer Investasi dan Bank Kustodian. Istilah lain yang memiliki pengertian sama yaitu *Special Purpose Entity* (SPE) atau *Special Purpose Company* (SPC). Selanjutnya SPV akan menerbitkan surat berharga dalam bentuk Efek Beragun Aset (EBA) untuk dijual kepada investor yang berminat dengan jaminan aset yang dibeli dari bank.

Investor akan menerima pembayaran dari dana yang bersumber dari angsuran kredit debitur setelah dikurangi dengan biaya (*fee*) untuk penyedia jasa (*servicer*).

f Tahapan proses sekuritisasi.

Terdapat 4 ( empat ) tahapan / fase dalam proses sekuritisasi yaitu:

1) Pengalihan Aset.

Proses sekuritisasi diawali dengan kesepakatan pengalihan aset keuangan antara *originator* atau pemilik aset keuangan dengan *conduit* yang akan melakukan sekuritisasi. Bagi *originator* atau kreditor asal sebagai pemilik aset keuangan, transaksi sekuritisasi merupakan kegiatan pengalihan atau penjualan aset keuangan kepada pihak lain dengan tujuan mengurangi risiko atau kebutuhan likuiditas.

2) *Due Dilligence*.

Atas kesepakatan pengalihan aset tersebut, *conduit* menunjuk *rating agency* untuk melakukan *due dilligence* atau pemeriksaan secara mendalam terhadap kondisi aset yang akan disekuritisasi dan perusahaan yang akan mengalihkan aset (*originator*). Tujuan *due dilligence* adalah untuk menilai kualitas aset, dan hasilnya akan sangat menentukan peringkat (*rating*) atas surat berharga Efek Beragun Aset (EBA) yang diterbitkan. Aktivitas *rating* Efek Beragun Aset (EBA) difokuskan pada penilaian kumpulan aset yang dialihkan saja, oleh karena itu besar kemungkinan bahwa *rating* Efek Beragun Aset (EBA) bisa lebih baik dari *rating* perusahaan yang menjual aset keuangan dan pada umumnya Efek Beragun Aset (EBA) memiliki *rating* yang bagus (*investment grade*).

3) Struktur Keuangan.

Aktivitas ini dilakukan oleh *conduit*/SPV dibantu oleh *arranger*. Setelah proses ini selesai, *conduit* akan menunjuk pihak lain yang akan terkait dalam proses sekuritisasi, seperti wali amanat, dan kustodian untuk menyelesaikan

tugas sesuai fungsinya masing-masing termasuk pendaftaran Efek Beragun Aset (EBA) (*listing*) di pasar modal. Inti dari proses struktur keuangan (*financial structuring*) adalah mengatur arus kas pembayaran debitur agar bisa disesuaikan dengan pembayaran kepada investor Efek Beragun Aset (EBA). Selain mengatur arus kas, struktur keuangan juga bertujuan untuk menciptakan jenis EBA menjadi beberapa kelas (*tranches*) yang sesuai dengan preferensi investor

4) Eksekusi Transaksi (*closing*).

Tahap terakhir adalah eksekusi transaksi. Tahap ini merupakan fase kunci yang sangat menentukan dalam rangkaian proses sekuritisasi, yaitu eksekusi transaksi (*closing*) penjualan Efek Beragun Aset (EBA) kepada para investor, sekalipun proses-proses sebelumnya telah berhasil dilaksanakan dengan baik akan tetapi jika belum ada investor yang bersedia membeli, maka proses sekuritisasi tidak akan berhasil.

g. Perusahaan Pembiayaan Sekunder

Dalam rangka pelaksanaan kegiatan Pembiayaan Sekunder Perumahan di Indonesia, perlu dibentuk suatu *mortgage company/mortgage market* yang nantinya akan menjadi lembaga *intermedier* dan fasilitator bank pemberi kredit dengan investor.

*Mortgage company/Issuer/Penerbit* dapat berbentuk:

- 1) *Trust*, adalah suatu lembaga yang unik dan secara tradisi hanya dikenal dalam tradisi hukum *common law*. Dengan membentuk *trust*, bank sebagai *originator* melakukan pemisahan harta kekayaan yaitu piutang yang akan disekuritisasi tersebut.

- 2) *Special Purpose Vehicle* (SPV), adalah suatu lembaga atau perusahaan yang khusus didirikan untuk mendukung jalannya sekuritisasi aset. Perusahaan ini merupakan lembaga yang akan membeli piutang untuk selanjutnya piutang tersebut sebagai jaminan EBA (ABS) kepada investor.
- 3) *Conduit*, adalah suatu lembaga yang secara khusus didirikan atau dibentuk dengan tujuan untuk membeli piutang dari berbagai institusi dan selanjutnya menjual kembali kepada investor, baik melalui *public offering* ataupun *private placement*.

## 5. Teori Kredit

### a. Pengertian Kredit

Pengertian Kredit pada Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan menurut Drs. Simorangkir, O.P. (2004), kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontraprestasi) yang akan terjadi pada waktu yang akan datang. Kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang, sehingga transaksi kredit yang menyangkut uang merupakan alat kredit . Kredit berfungsi kooperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara kreditur dan debitur. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen, kepercayaan, risiko, dan pertukaran ekonomi dimasa-masa mendatang

b. Prinsip Penyaluran Kredit

Pemberian kredit diberikan setelah dilakukan analisa secara mendalam terhadap calon debitur, hingga nasabah sudah dikatakan layak untuk memperoleh kredit.

Tujuan pemberian kredit adalah agar debitur memperoleh dana untuk mengembangkan usahanya atau untuk tujuan konsumsi, dengan harapan dari hasil usaha tersebut debitur dapat membayar angsuran pokok dan bunga secara tertib dan lancar, sehingga jaminan kredit hanyalah untuk berjaga-jaga (*second way out*).

Oleh karena itu dalam proses pemberian kreditnya bank harus senantiasa memperhatikan dan menerapkan prinsip-prinsip pemberian kredit yang benar. Artinya sebelum suatu fasilitas kredit diberikan maka bank harus merasa yakin terlebih dahulu bahwa kredit yang diberikan benar-benar dapat dikembalikan oleh debitur.

Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Penilaian kredit oleh Bank dapat dilakukan dengan berbagai prinsip untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya.

Secara umum prinsip-prinsip dalam penilaian kredit adalah yang paling dikenal adalah dengan analisis 5 C, yang terdiri atas :

Menurut Untung, B. (2000),

- 1) *Character*, adalah sifat atau watak seseorang dalam hal ini adalah calon debitur. Tujuannya adalah untuk memberikan keyakinan kepada Bank, bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya.

- 2) *Capacity (capability)*, adalah untuk melihat kemampuan calon nasabah dalam membayar kredit dihubungkan dengan kemampuan mengelola bisnis serta kemampuan memperoleh keuntungan usaha
- 3) *Capital*, untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki nasabah sebelumnya terhadap usaha yang akan dibiayai oleh Bank.
- 4) *Collateral*, merupakan jaminan yang diberikan calon debitur baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Biasanya jaminan kredit hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan.
- 5) *Condition*, dalam menilai kredit hendaknya dinilai kondisi ekonomi sekarang dan untuk dimasa yang akan datang sesuai sektor usaha masing masing calon debitur.

Tujuan dari analisis kredit adalah menilai mutu permintaan kredit baru yang diajukan oleh calon debitur ataupun permintaan tambahan kredit terhadap kredit yang sudah diberikan yang diajukan oleh calon debitur lama. Pengujian kemampuan dan kesediaan calon debitur melunasi kredit dipengaruhi faktor internal dan eksternal Bank yang dicakup dalam Analisis 5 C's, sehingga proses analisis dan pelaksanaan Analisis 5 C's ini merupakan tahap yang penting dalam kualifikasi pemberian kredit.

c. Alur dan Proses Penyaluran kredit

Proses penyaluran kredit diawali dengan pemenuhan persyaratan calon debitur untuk menyampaikan data-data dan persyaratan kredit pada umumnya.

Urutan dan langkah-langkah yang biasa dalam prosedur perkreditan yang harus ditangani oleh Bank yaitu:

1) Permohonan Kredit

Dalam permohonan kredit, calon debitur harus melampirkan berkas dan data yang disyaratkan oleh bank.

2) Wawancara

Tujuan dilakukan wawancara adalah untuk menggali lebih mendalam dan dikaitkan dengan data-data yang telah disampaikan sebelumnya.

3) Analisa data

Analisa data adalah merangkum data permohonan dan hasil wawancara selanjutnya dianalisa kebenaran dan kesuainnya.

4) Rekomendasi dan keputusan permohonan kredit

Rekomendasi dan keputusan permohonan kredit adalah kesimpulan dari hasil analisa calon debitur atas pengajuan permohonan kredit, berupa disetujui, ditolak atau ditanggungkan.

5) Akad Kredit

Akad Kredit adalah proses penandatanganan perjanjian kredit dan akta-akta lainnya terkait dengan fasilitas kredit antara bank dengan debitur, dan untuk lebih mengikat kedua belah pihak perjanjian kredit dilegalisasi oleh notaris

6) Realisasi/pencairan kredit

Realisasi/pencairan kredit adalah proses pencairan dana kredit dari bank kepada debitur, atau pihak lain yang disetujui dan ditunjuk oleh debitur

7) Pembinaan debitur

Pembinaan debitur adalah proses monitoring pembayaran angsuran agar selalu lancar dan tertib membayar angsuran sesuai perjanjian kredit.

8) Pelunasan kredit

Pelunasan kredit adalah pelunasan kredit yang dilakukan oleh debitur baik karena sudah jatuh tempo jangka waktunya, maupun karena dipercepat

pelunasannya. Atas pelunasan yang dilakukan oleh debitur, maka debitur berhak untuk memperoleh kembali bukti kepemilikan agunan kredit yang sebelumnya diserahkan ke bank.

## 6. Sumber Dana Bank

Dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan dinyatakan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dana dan penyalur dana masyarakat.

Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak, hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan.

Menurut Kasmir (2007) Sumber dana Bank diperoleh dari:

- a) Dana yang bersumber dari bank itu sendiri.

Sumber dana ini merupakan dana dari modal sendiri, maksudnya adalah modal setoran dari para pemegang sahamnya.

- b) Dana yang berasal dari masyarakat luas.

Sumber dana dari masyarakat luas dapat dilakukan dalam bentuk simpanan giro, simpanan tabungan dan simpanan deposito.

- c) Dana yang bersumber dari lembaga lainnya.

- 1) Dana yang bersumber dari lembaga lainnya merupakan sumber dana bank jika kesulitan dalam pencarian sumber dana yang diperoleh dari bank itu sendiri maupun dari masyarakat luas. Perolehan dana dari sumber ini antara lain dapat diperoleh dari:

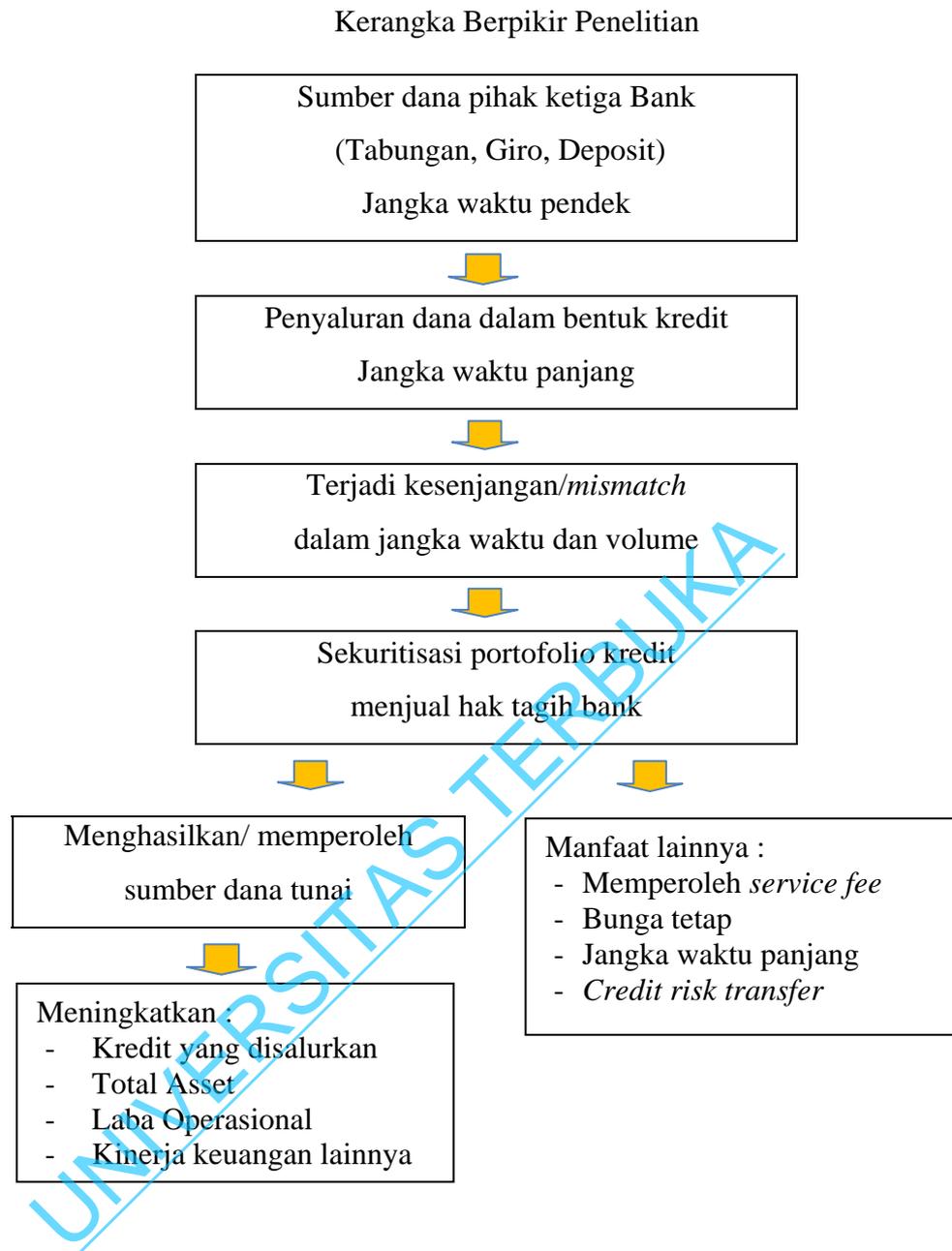
- 2) Bantuan Likuiditas dari Bank Indonesia, merupakan kredit yang diberikan Bank Indonesia kepada bank yang mengalami kesulitan likuiditasnya.
- 3) Pinjaman antar bank (call money), biasanya pinjaman ini diberikan kepada bank yang mengalami kalah kliring di dalam lembaga kliring.
- 4) Pinjaman dari bank-bank luar negeri.
- 5) Surat Berharga Pasar Uang (SBPU), dalam hal ini pihak perbankan menerbitkan Surat Berharga Pasar Uang kemudian diperjual belikan kepada pihak yang berminat, baik perusahaan keuangan maupun non keuangan.

#### 7. Upaya/Metode Peningkatan Sumber Dana Penyaluran Kredit.

Bank selain menghimpun dana dari masyarakat, perbankan, pemerintah dan lembaga lainnya, dalam upayanya menghimpun dana juga dapat melakukan sekuritisasi atas portofolio asset yaitu dengan cara menjual sekumpulan hak tagih bank yang terjadi akibat pemberian kredit oleh bank, penjualan tersebut dilakukan kepada suatu media yang saling berhubungan sebagai wadah yang dibentuk oleh Manajer Investasi dan Bank Kustodian, selanjutnya wadah tersebut akan menerbitkan surat berharga dalam bentuk Efek Beragun Aset (EBA) untuk dijual kepada investor yang berminat dengan jaminan aset yang dibeli dari bank, investor akan menerima pembayaran dari dana yang bersumber dari angsuran kredit debitur setelah dikurangi dengan biaya (*fee*) untuk penyedia jasa.

#### B. Kerangka Berpikir

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas dan untuk lebih memudahkan memahami alur penelitian, maka disusun gambar kerangka berpikir atas penelitian ini seperti pada bagan dibawah ini:



Gambar 2.3  
Kerangka Berpikir Penelitian

### C. Penelitian yang telah dilakukan sebelumnya

Berdasarkan pencarian data yang dilakukan oleh penulis, terdapat kajian yang sejenis dengan yang akan dilakukan penulis, walaupun inti permasalahannya berbeda, yaitu:

Studi tentang Perdagangan Efek Beragun Aset, (Tim Studi Perdagangan Efek Beragun Aset, Departemen Keuangan Republik Indonesia– Badan Pengawas Pasar Modal– Proyek Peningkatan Efisiensi Pasar Modal, Tahun 2003). Penelitian tersebut hanya membahas perbandingan pelaksanaan Efek Beragun Aset di berbagai Negara, termasuk di Indonesia

Kesimpulan dari penelitian tersebut adalah,

- a. Belum terdapat perusahaan di Indonesia yang sudah melakukan sekuritisasi atas asset hak tagih yang dimiliki.
- b. Dari seluruh responden dalam penelitian ini, menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat cukup memahami tentang efek beragun aset yang tercermin dari 57,14% jawaban para responden. Namun demikian hanya sebagian kecil yang mempunyai pengalaman berkaitan dengan proses sekuritisasi yang dilakukan di luar negeri, yaitu hanya pihak pemeringkat efek dan konsultan hukum.

Tesis dengan judul: Tinjauan Yuridis Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset di BTN (2010). Kesimpulan dari penelitian tersebut adalah:

- a. Mekanisme sekuritisasi terdapat perikatan-perikatan yang meliputi perjanjian jual beli piutang secara jual putus (*True Sale/assets sales without recourse*) yang juga merupakan perjanjian pengalihan piutang, perikatan pengalihan Hak Tanggungan, perjanjian perwaliamanatan dan perjanjian penjaminan emisi. Piutang piutang tersebut beralih kepada PT. SMF dari BTN (selaku kreditor asal/*originator*) dilakukan dengan cara *cessie* sesuai Pasal 613 KUHPerdara yang merupakan kelanjutan dari suatu peristiwa perdata yang dibuat dengan tujuan untuk mengalihkan piutang-piutang atas nama tersebut.

- b. Belum terdapat peraturan perundang undangan yang mengatur mengenai proses transaksi sekuritisasi aset. Landasan hukum penerapan dan pelaksanaan lembaga pembiayaan sekunder perumahan yang berlaku saat ini adalah didasarkan pada peraturan perundang-undangan setingkat Peraturan Presiden Republik Indonesia. Sehingga diperlukan peraturan perundang-undangan khusus sebagai dasar pelaksanaan transaksi sekuritisasi aset termasuk didalamnya daya dukung infrastruktur sistem pembiayaan sekunder perumahan yang berkaitan dengan administrasi perkreditan maupun administrasi pengalihan hutang.

Tesis dengan judul: The Role of Bank Securitization, Nicola Cetorelli and Stavros Peristiani, Down load data tanggal 13 Mei 2013 dari:

<http://www.newyorkfed.org/research/epr/12v18n2/1207peri.pdf>

Tulisan/tesis yang mengkaji peran perbankan dalam sekuritisasi aset.

Nicola Cetorelli adalah petugas riset dan Stavros Peristiani asisten wakil presiden di Federal Reserve Bank of New York. Kesimpulan dari tesis ini adalah :

- a. Telah terjadi evolusi intermediasi keuangan yang lebih kompleks karakteristiknya.
- b. Sistem sekuritisasi aset merupakan inti dari sistem modern intermediasi keuangan.
- c. Analisis pemetaan dalam rantai intermediasi kredit yang difokuskan pada empat fungsi utama sekuritisasi yaitu: emiten, penjamin emisi, Penyedia Jasa, dan wali.
- d. Berdasarkan model sekuritisasi, pinjaman yang diberikan bukan merupakan titik akhir dalam alokasi dana, melainkan awal dari suatu proses yang kompleks di mana hak tagih pinjaman yang diberikan dijual ke

- lembaga yang terpisah keberadannya, hak tagih tersebut dikumpulkan dan dikemas menjadi beberapa sekuritas dengan karakteristik yang berbeda dari risiko dan imbalan yang akan menarik bagi investor.
- e. Dinamika pendanaan kegiatan tersebut menyimpang dari model tradisional, berbasis deposito dan simpanan tradisional lainnya.
  - f. Sekuritisasi merupakan struktur untuk mengembangkan potensi pendanaan yang terpisah
  - g. Menurut analisis penulis tesis ini, study ini merupakan pemetaan secara lengkap pasar kuantitatif dan pihak yang terlibat dalam langkah sekuritisasi asset.
  - h. Data-data yang diolah dan dianalisis diantaranya adalah :
    - 1) Alur dan proses sekuritisasi
    - 2) Kegiatan sekuritisasi yang ada dari tahun 1978- 2008.
    - 3) Perbandingan berbagi lembaga penerbit asset beragun menurut Jenis agunan, 1987-2007
  - i. Bank-bank besar dan perusahaan induk sangat dominan dalam pasar sekuritisasi

## BAB III

### METODOLOGI PENELITIAN

#### A. Metode Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif analitis, yaitu bahwa penelitian ini dilakukan untuk memberikan gambaran secara jelas dan rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan manfaat sekuritisasi portofolio kredit yang telah dilakukan di BTN.

#### B. Jenis dan Ketersediaan Data

Dalam penelitian ini jenis data yang digunakan adalah data sekunder berdasarkan runtun waktu (*time series*), terdapat beberapa periode data yang dapat diperoleh, diantaranya data periode sebelum proses sekuritisasi (tahun 2006 sampai dengan tahun 2008) dan data setelah proses sekuritisasi (tahun 2009 sampai dengan tahun 2011). Data yang diperlukan pada penelitian adalah data laporan keuangan bank yang telah dipublikasikan, diantaranya adalah data: sumber dana bank, realisasi kredit bank, posisi kredit bank, dan realisasi laba bank, dan data lain-lain yang diperlukan dalam penelitian ini.

#### C. Instrumen Penelitian

Instrumen atau indikator yang dipergunakan dan dilakukan penelitian adalah:

1. Total asset, merupakan total asset yang ada pada bank pada saat tertentu.
2. Realisasi kredit, merupakan total akumulasi realisasi kredit yang telah disalurkan oleh bank selama satu periode usaha bank (1 tahun).

3. Surplus dana bank, merupakan kenaikan (surplus) dana masyarakat yang berhasil dihimpun oleh bank selama satu periode usaha bank (1 tahun).
4. Laba perusahaan, merupakan hasil usaha bersih bank selama satu periode usaha bank (1 tahun).
5. Rasio usaha bank, merupakan hasil perbandingan indikator-indikator usaha bank pada saat tertentu.

#### D. Prosedur Pengumpulan data

Data yang diperlukan dan akan dianalisis dalam penelitian ini merupakan data sekunder yaitu data statistik yang telah tersedia dari laporan keuangan yang telah dipublikasikan di media cetak dan media elektronik yang tersedia di *website* BTN. Data yang telah tersedia tersebut antara lain yaitu:

1. Laporan Tahunan Publikasi tahun 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011
2. Laporan Berkelanjutan 2010 dan 2011
3. Prospektur Penawaran Umum Efek Beragun Aset Danareksa BTN 01– KPR.

Dari data yang telah diperoleh diolah dan disalin sedemikian rupa sesuai peruntukan dan tujuan perhitungan masing-masing.

#### E. Metode Analisis Data

##### 1. Analisis Deskriptif

Tahapan Analisis deskriptif mencakup kegiatan melakukan perubahan/ transformasi dari data awal atau data mentah ke dalam bentuk susunan data yang mudah dimengerti dan diartikan.

Bentuk pertama adalah perhitungan distribusi frekuensi rata-rata dan distribusi presentase. Ini adalah bentuk paling umum untuk meringkas data dalam analisis statistik deskriptif.

Teknik analisis statistik deskriptif digunakan untuk melihat kejadian/fenomena dari berbagai kebijakan dibidang pendanaan bank selama periode penelitian.

Untuk mengetahui peningkatan sumber dana bank karena adanya sekuritisasi portofolio kredit sebagai produk beragun aset, maka digunakan rumus sebagai berikut (Stephen Kakisina dan Agustinus Rumansara, 2000)

$$r_n = \frac{(P_n - P_0)}{P_0} \times 100\%$$

Dimana:

$r_n$  = Pertumbuhan sumber dana bank ke-n

$P_n$  = Data posisi sumber dana Tahun ke -n

$P_0$  = Data posisi sumber dana tahun awal

2. Sedangkan untuk menguji hipotesis, digunakan teori hipotesis beda dua rata-rata untuk observasi berpasangan.

➤ *Hypothesis*

*Hypothesis* adalah suatu pernyataan tentang besarnya nilai parameter populasi yang akan diuji

➤ *Hypothesis Testing*

*Hypothesis Testing* adalah suatu prosedur pengujian hipotesis tentang parameter populasi menggunakan informasi dari sampel dan teori probabilitas untuk menentukan apakah hipotesis tersebut secara statistik dapat diterima atau ditolak.

Tujuan: menguji hipotesis (dugaan) tentang beda dua rata-rata populasi dengan sampel yang sama (berpasangan).

Pokok dari pengujian ini ada menguji apakah terdapat beda (*difference*) antara rata-rata populasi yang belum diberi perlakuan (*treatment*) dengan yang telah diberi perlakuan (*treatment*)

Langkah–langkah pengujian hipotesis adalah sebagai berikut:

a. Rumusan Hipotesis

Hipotesis Observasi (  $H_0$  ):  $d = 0$  ;       $d \leq 0$        $d \geq 0$

Hipotesis Alternatif (  $H_A$  ):  $d \neq 0$   $d > 0$        $d < 0$

b. Nilai Kritis: ditentukan menggunakan tabel (t tabel)

Dalam hal pengujian hipotesis ini, karena jumlah sample kurang dari 30 sample yang masuk dalam kategori sample kecil, maka digunakan tabel distribusi t-tabel.

c. Nilai Hitung (t hitung) menurut Syaparuddin. (2009) dapat dihitung dengan rumus:

$$t = \frac{\bar{d}}{s_{\bar{d}}}$$

Dimana  $s_{\bar{d}} = \frac{s_d}{\sqrt{n}}$

Dan  $s_d = \sqrt{\frac{n \sum d^2 - (\sum d)^2}{n(n-1)}}$

Dimana data notasi adalah:

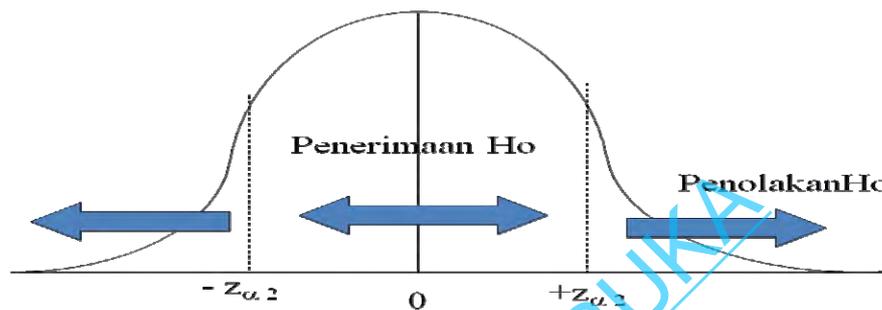
$\bar{d}$  = rata-rata nilai d

$s_d$  = simpangan baku nilai d

$N$  = banyaknya pasangan yang berdistribusi db = n - 1

- d. Keputusan:  $H_0$  ditolak jika nilai hitung absolut lebih besar daripada nilai kritis atau nilai tabel absolut. Sebaliknya  $H_0$  diterima jika nilai hitung absolute lebih kecil atau sama dengan nilai kritis atau nilai tabel absolute.

Dalam diagram, pengambilan keputusan dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 3.1

Kurva Distribusi Normal: Pengujian Dua Sisi

Kaedah keputusan:

$H_A: D \geq 0 =$  Keputusan tolak  $H_0$  jika  $t$  hitung  $>$   $t$  tabel

$H_A: D \leq 0 =$  Keputusan tolak  $H_0$  jika  $t$  hitung  $<$   $t$  tabel

$H_A: D \neq 0 =$  Keputusan tolak  $H_0$  jika  $|t$  hitung  $| >$   $t$  tabel

Hipotesis Alternatif ( $H_A$ ) deviasi ( $D$ )

- e. Kesimpulan

Merupakan hasil kesimpulan menerima atau menolak hipotesis dari hasil perhitungan yang telah dilakukan.

## BAB IV

### HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Penelitian (Visi, Misi dan Sejarah Singkat Perusahaan)

BTN telah berdiri sebagai perseroan sejak 1897 (saat itu bernama Postpaar Bank), dan dipercaya oleh pemerintah sebagai penyalur kredit perumahan sejak 1974, dan sejak saat itu pula, BTN telah melaksanakan kegiatan usaha untuk membantu keluarga Indonesia dari seluruh lapisan masyarakat untuk memiliki tempat tinggal yang baik.

Sejalan dengan visi BTN untuk menjadi Bank terkemuka dalam Pembiayaan Perumahan, maka pembagian bidang usaha dibagi menjadi Perbankan Konsumer dan Perumahan & Perbankan Komersial, dan Perbankan Syariah untuk memberikan pilihan lebih luas dalam melayani nasabah selain bidang pembiayaan perumahan yang sudah merupakan komitmen BTN.

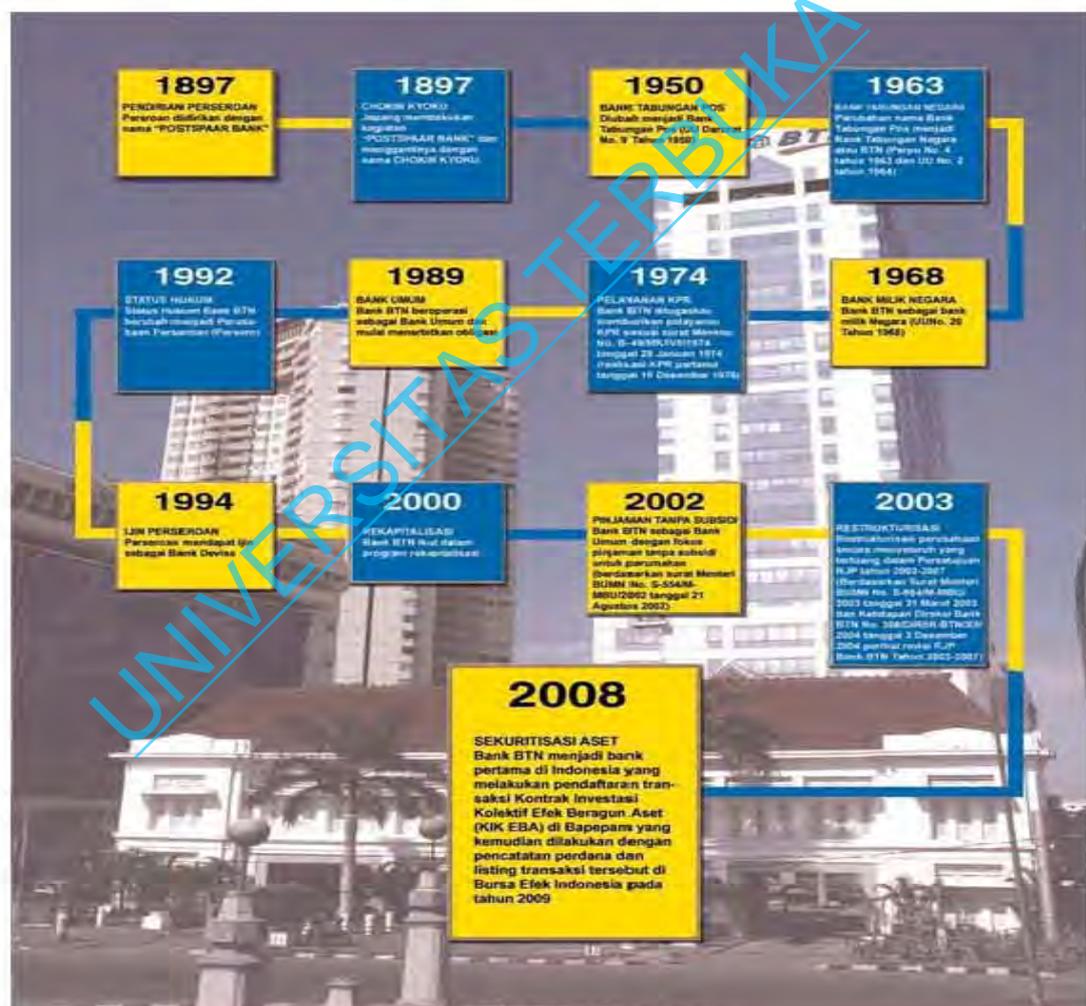
Saat ini BTN adalah pemimpin pasar dalam pembiayaan perumahan di Indonesia dengan total asset Rp. 89,12 triliun per 31 Desember 2011 dengan total 1.180 mesin ATM dan 2.728 outlet di seluruh Indonesia yang mencakup kantor cabang dan kantor cabang pembantu (konvensional dan syariah) serta kantor pos BTN. Diagram sejarah BTN dapat digambarkan sebagai berikut:

Visi BTN adalah menjadi bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan dan visi tersebut kemudian dituangkan dalam misi BTN (Pengumuman Lembaran Bank, DSP-BTN 2007) yaitu:

- (1). Memberikan pelayanan yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri terkait, pembiayaan konsumsi dan usaha kecil menengah,
- (2). Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis teknologi terkini,

- (3). Menyiapkan dan mengembangkan *Human Capital* yang berkualitas, profesional dan memiliki integritas tinggi,
- (4). Melaksanakan manajemen perbankan sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance* untuk meningkatkan *shareholder value* dan
- (5). Mempedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya

Ringkasan sejarah BTN dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar 4.1

Diagram sejarah BTN

Sumber data: Website [www://btn.co.id](http://btn.co.id)

Uraian sejarah BTN adalah sebagai berikut:

1897 Pendirian BTN dengan nama 'POSTSPAAR BANK'.

1947 Tyokin Kyoku

Jepang membekukan kegiatan 'POSTSPAAR BANK' dan menggantinya dengan nama TYOKIN KYOKU.

1950 Bank Tabungan Pos

Perubahan nama menjadi Bank Tabungan Pos (UU Darurat No.9 Tahun 1950 tanggal 9 Februari 1950).

1963 Bank Tabungan Negara

Perubahan nama Bank Tabungan Pos menjadi Bank Tabungan Negara atau BTN (Perpu No.4 tahun 1963 dan UU No.2 tahun 1964).

1968 Bank Milik Negara BTN sebagai Bank Milik Negara (UU No.20 Tahun 1968).

1974 BTN ditugaskan memberikan pelayanan KPR sesuai Surat Menteri Keuangan No.

B-49/MK/IV/I/1974 tanggal 29 Januari 1974 (realisasi KPR pertama tanggal 10 Desember 1976).

1989 Bank Umum

BTN beroperasi sebagai Bank Umum dan mulai menerbitkan obligasi.

1994 Bank Devisa

BTN mendapat izin sebagai Bank Devisa.

2002 Pinjaman Tanpa Subsidi

BTN sebagai Bank Umum dengan focus pinjaman tanpa subsidi untuk perumahan (berdasarkan Surat Menteri BUMN No. S-554/M-MBU/2002 tanggal 21 Agustus 2002).

2005 Unit Usaha Syariah

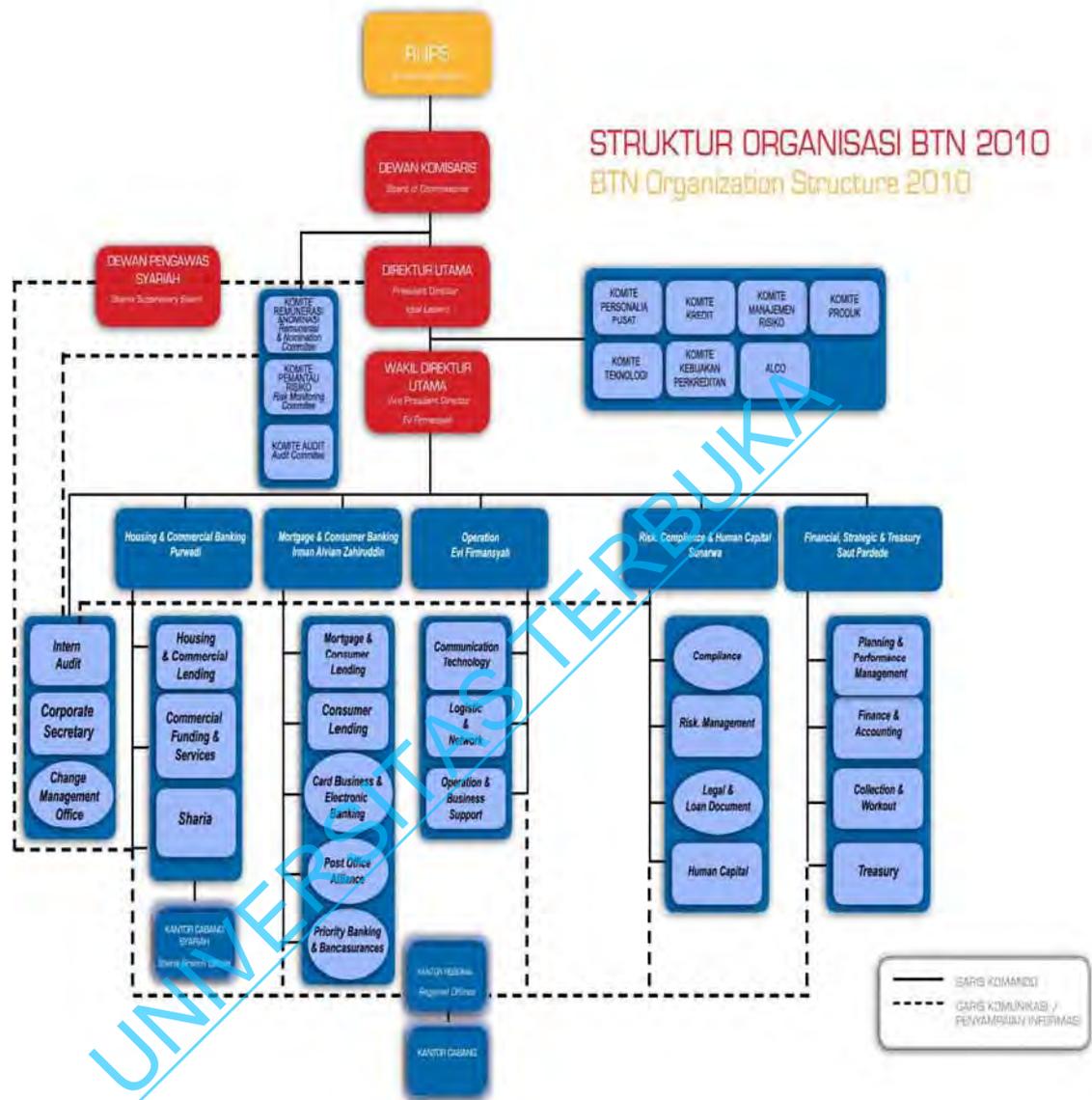
BTN membuka Unit Usaha Syariah

- 2009 Sekuritisasi Aset dan Penawaran Saham Perdana, BTN menjadi bank pertama di Indonesia yang melakukan sekuritisasi aset melalui pencatatan transaksi Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragunan Aset (KIK-EBA) di Bursa Efek Indonesia. Pada tahun yang sama, BTN melepaskan 2.360.057.000 lembar saham, setara dengan 27,08% dari total saham BTN, dan tercatat sebagai emisi IPO terbesar di tahun 2009 dengan nilai dana sebesar Rp1,88 triliun.
- 2010 BTN meletakkan dasar-dasar pertumbuhan berkelanjutan dengan melakukan perubahan struktur organisasi, SDM, IT dan penerapan GCG, seiring dengan pengembangan produk dan layanan serta perluasan jaringan.
- 2011 BTN menjadi bank pertama di Indonesia yang menjadi penyelenggara tunggal pameran perumahan melalui BTN Property Expo, serta merupakan satu-satunya Bank di Indonesia yang mendapat dukungan pendanaan dari Bill and Melinda Gates Foundation untuk menerbitkan produk tabungan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang diluncurkan dengan nama Tabungan BTN Cermat. Selain itu, BTN juga sukses mempertahankan posisi sebagai satu dari 10 bank terbesar di Indonesia dari segi asset serta penyaluran kredit.

## B. Struktur Organisasi

Salah satu bentuk penerapan tata kelola perusahaan yang baik (*Good Corporate Government/GCG*) adalah struktur organisasi dan mekanisme tata kelola perusahaan yang baik. Organ-organ perusahaan yang berada dalam struktur tersebut antara lain RUPS, Dewan Komisaris, Dewan Direksi, komite komite di bawah Dewan Komisaris dan Direksi, serta unit-unit yang bekerja di bawah pengawasan Dewan Direksi.

Struktur organisasi BTN yang tergambar dibawah ini hanya merupakan struktur organisasi di Kantor Pusat



Gambar 4.2

Struktur Organisasi Kantor Pusat BTN

Sumber data: Website [www://btn.co.id](http://btn.co.id)

Dari gambar struktur organisasi tersebut diatas, ruang lingkup tugas dan tanggung jawab masing-masing organ struktur organisasi dapat dijelaskan secara singkat sebagai berikut:

#### 1. Rapat Umum Pemegang Saham/RUPS

Merupakan organ tertinggi di BTN dan menjadi wadah untuk menentukan kebijakan dan mengambil keputusan. Hasil keputusan tersebut berupa keputusan persetujuan, atau agenda keputusan yang harus dilaksanakan oleh perusahaan selanjutnya.

#### 2. Dewan Komisaris

Dewan Komisaris bertanggung jawab secara kolektif dalam melaksanakan tugasnya. Secara garis besar, tugas utama Dewan Komisaris diantaranya adalah mengawasi pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Direksi, memberikan nasihat dan masukan kepada Direksi serta memastikan Perseroan melaksanakan prinsip-prinsip GCG. Kedudukan masing masing anggota Dewan Komisaris, termasuk Komisaris Utama adalah setara. Tugas Komisaris Utama mengkoordinasikan kegiatan Dewan Komisaris

#### 3. Komite - komite dibawah Dewan Komisaris

Saat ini BTN memiliki tiga komite di bawah Dewan Komisaris, yaitu Komite Audit, Komite Pemantau Risiko, serta Komite Remunerasi dan Nominasi. Dalam melaksanakan tugas, pertemuan rutin dengan Dewan Direksi dengan komite komite tidak lagi hanya dilaksanakan setiap bulan, tetapi intensitasnya telah ditingkatkan menjadi setiap minggu. Peningkatan frekuensi pertemuan ini diharapkan dapat menjadi solusi agar pengambilan keputusan dapat dilakukan lebih cepat dan tepat. Dengan demikian, fungsi Dewan Komisaris sebagai penasehat dapat berjalan lebih optimal.

#### 4. Dewan Direksi

Direksi BTN bertugas mengelola Perseroan, memelihara dan mengurus aset Perseroan serta mewakili Perseroan di dalam maupun di luar urusan pengadilan.

Direksi bertugas dan bertanggungjawab secara kolegal dalam pengelola perusahaan agar *value driver* berfungsi maksimal sehingga profitabilitas operasional naik dan memberikan hasil akhir berupa peningkatan nilai perusahaan secara berkesinambungan. Kedudukan masing – masing anggota Direksi termasuk Direktur Utama setara, dengan tugas Direktur Utama adalah mengkoordinasikan kegiatan Direksi. Direksi dapat mengambil keputusan, termasuk dalam rapat Direksi, dan melaksanakan keputusan tersebut sesuai dengan pembagian tugas dan wewenangnya, namun demikian tanggung jawab kolegal tetap berlaku. Tindakan yang dilakukan oleh anggota Direksi di luar yang diputuskan Rapat Direksi menjadi tanggung jawab pribadi yang bersangkutan sampai dengan tindakan dimaksud disetujui oleh rapat Direksi. Dalam menjalankan tugas dan wewenangnya diantara anggota Direksi, ditetapkan pembagian supervise Director atas Division dan Koordinator Wilayah Kerja serta Kantor Cabang,

#### 5. Komite - komite dibawah Dewan Direksi

Komite – komite yang berada dibawah Dewan Direksi adalah Komite Personalia, Komite Remunerasi dan Nominasi, Komite Audit, Komite Pemantau Resiko, Komite Produk, Komite Tehnologi, Komite Pengembangan Produk, dan Komite Aset dan Liability.

#### 6. Direktur Supervisi

Secara garis besar dalam struktur organisasi terdapat 5 (lima) bagian direktur supervisi, yaitu:

- *Housing & Commercial Banking*
- *Mortgage & Consumer Banking*
- *Operation*

- *Risk Compliance & Human Capital*
- *Financial Strategic & Treasury*

Direktur Supervisi tersebut diatas masing-masing membawahi divisi-divisi yang terkait yang ada di Kantor Pusat

#### 7. Divisi dan Desk Kantor Pusat

Adalah satuan kerja pada kantor pusat BTN yang fungsinya mengelola dan menentukan kebijakan operasional perusahaan, selain itu juga berfungsi sebagai koordinator baik antar divisi maupun unit-unit kerja dibawahnya. Divisi yang ada saat ini adalah sebanyak 16 divisi dan 6 desk (satuan kerja setingkat divisi).

#### 8. Kantor Wilayah Regional

Untuk lebih mengoptimalkan kinerja dan pengawasan, maka dibentuk Kantor wilayah regional, saat ini sudah terbentuk 4 (empat) kantor wilayah regional, yaitu Kantor Wilayah 1 Jabotabek, Kantor Wilayah 2 Surabaya, Kantor Wilayah 3 Pekanbaru, dan Kantor Wilayah 4 Makasar untuk wilayah Indonesia bagian timur

#### 9. Kantor Cabang dan Kantor Cabang Pembantu,

Dalam menyusun fungsi tiap kantor cabang agar dapat mencapai target optimal, BTN membagi jenjang kantor cabang ke dalam empat tingkatan: kantor cabang utama, kantor cabang kelas satu, kantor cabang kelas dua, dan kantor cabang kelas tiga. Tiap tingkatan beroperasi secara mandiri, memiliki otoritas kredit yang berbeda sesuai klasifikasi masing-masing, serta mempunyai target berbeda sesuai klasifikasi bank. Klasifikasi ditetapkan berdasarkan beberapa kriteria, antara lain: jumlah nasabah, jumlah kantor cabang pembantu dan kantor kas di bawah suatu kantor cabang, dan saldo rekening keseluruhan. BTN menyadari, perkembangan kantor cabang bergantung pada kerjasama seluruh karyawan di

cabang tersebut. Maka, sangat mungkin kelas setiap kantor cabang meningkat sesuai pencapaian kerjanya. BTN rutin mengevaluasi klasifikasi dan menyesuaikan kelas cabang berdasarkan kinerja yang dicapainya.

Dalam pelaksanaan operasional, BTN memiliki jaringan kantor sebagai tempat pemasaran dan penjualan produk dan jasa keuangan perbankan kepada masyarakat luas di Indonesia, dengan kantor pusat yang berkedudukan di Jakarta. BTN memiliki jaringan per posisi 30 Juni 2012 sebanyak, 4 Kantor Wilayah, 65 Kantor Cabang Konvensional, 22 Kantor Cabang Syariah, 585 Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Konvensional, 21 Kantor Cabang Syariah serta 2921 Kantor Layanan Setara Kantor Kas (Kantor Pos *On Line*).

### C. Kegiatan Usaha

BTN didirikan pada 1897 dengan nama Postspaarbank. Pada 1950, namanya berubah menjadi Bank Tabungan Pos, dan kemudian berganti nama lagi menjadi Bank Tabungan Negara pada 1963. BTN mencatatkan saham perdana pada 17 Desember 2009 di Bursa Efek Indonesia, dan menjadi bank pertama di Indonesia yang melakukan sekuritisasi aset melalui pencatatan transaksi Kontrak Investasi Kolektif - Efek Beragun Aset (KIK-EBA).

Sebagai Bank yang berfokus pada pembiayaan perumahan, BTN berkeinginan untuk membantu masyarakat Indonesia dalam mewujudkan impian mereka untuk memiliki rumah idaman. Keinginan ini ditunjukkan dengan konsistensi selama lebih dari enam dekade, dalam menyediakan beragam produk dan layanan di bidang perumahan, terutama melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR), baik KPR Bersubsidi untuk segmen menengah ke bawah maupun KPR Non Subsidi untuk segmen menengah ke atas.

Bercita-cita menjadi *the world class company* dengan tujuan memberikan hasil terbaik kepada para pemangku kepentingan, BTN senantiasa konsisten dalam menekankan fokusnya sebagai pemimpin pembiayaan perumahan. Saat ini, focus bisnis BTN dikonsentrasikan pada tiga sektor, yakni KPR & Perbankan Konsumer, Perumahan & Perbankan Komersial, serta Perbankan Syariah. Setiap bidang menjalankan bisnis lewat pembiayaan, pendanaan, serta jasa yang terkait dengan ruang lingkungnya

Secara garis besar BTN saat ini memiliki 3 (tiga) bidang usaha, yaitu:

#### 1. Bidang Kredit

Sesuai komitmen BTN untuk menjadi pemimpin untuk pembiayaan perumahan di Indonesia yang telah menjadi focus usaha sejak tahun 1974, maka pada tahun 2011 BTN secara konsisten kembali menempati posisi pertama sebagai bank dengan pangsa pasar tertinggi sebesar 27% dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia.

Memiliki visi untuk menjadi bank terkemuka dalam pembiayaan perumahan, bisnis inti BTN adalah penyaluran kredit perumahan. Hal ini ditunjukkan lewat alokasi kredit 2011 yang sebesar 87,62% di sektor ini. Total penyaluran pinjaman naik 23,31% menjadi Rp63,56 triliun dibandingkan Rp51,55 triliun di 2010. Mengacu kepada strategi bisnis Bank, BTN menargetkan komposisi antara kredit perumahan dengan kredit non-perumahan maksimal di posisi 85%: 15%. Hingga Desember 2011, 87,62% kredit yang disalurkan merupakan kredit perumahan yang terdiri dari 69,23% untuk KPR, 11,31% untuk kredit konstruksi perumahan serta sisanya kredit bagi industri terkait perumahan. Meskipun persaingan pada penyaluran KPR Bersubsidi semakin bergairah, namun sebagai bank yang sejak 1976 telah berkomitmen membantu Pemerintah dalam program ini, maka BTN

tetap memimpin pasar dengan pangsa pasar dominan. Pangsa pasar BTN sebagai market leader kredit perumahan di Indonesia per akhir Desember 2011 mencapai 25%.

Dalam hal pangsa pasar kredit subsidi Pemerintah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), BTN tetap menjadi bank penyalur pembiayaan KPR Bersubsidi tertinggi, yaitu 99%, berdasarkan jumlah kredit baru yang dicairkan per akhir Desember 2011.

Selama 2011, Bank telah mendistribusikan KPR Subsidi sebesar Rp25 triliun, yang meningkat 20% dari 2010. Sedangkan untuk penyaluran kredit perumahan non subsidi, selama 2011 BTN berhasil mencapai Rp7,23 triliun, atau lebih tinggi 34,64% dari 2010 sebesar Rp5,37 triliun. Dari jumlah itu, penyaluran KPR BTN Platinum masih memberikan kontribusi terbesar, yakni Rp4,49 triliun. Demi mencapai posisi 9 besar perbankan nasional di 2012, BTN harus menembus aset Rp100 triliun dengan pertumbuhan laba di atas 15%. Untuk mewujudkan impian itu, BTN telah melakukan berbagai aktivitas pemasaran yang gencar.

BTN menyediakan solusi perbankan menyeluruh dalam satu atap melalui pemberian KPR Non Subsidi, Non KPR hingga kredit Non Perumahan. Perluasan segmentasi pasar juga dilakukan BTN seiring pengembangan produk pembiayaan.

## 2. Bidang Dana

Selain memacu laju penyaluran kredit, BTN juga berupaya meningkatkan perolehan dana pihak ketiga melalui beragam produk yang telah dirancang sebelumnya. Saat ini produk dana BTN terdiri dari tabungan, giro, dan deposito. Banyak inovasi yang telah diimplementasikan pada 2011 untuk menarik nasabah melakukan simpanan di Bank, yang meningkatkan saldo simpanan secara

signifikan menjadi 30%. Bila diuraikan, BTN memperoleh 42% dari deposito, 13% dari tabungan, dan pembiayaan dari dukungan dana Bank Indonesia dan penerbitan Obligasi sebesar 19% yang dicatat sebagai kewajiban Bank dalam laporan keuangan. Selain itu, BTN sebagai satu-satunya bank di Indonesia yang menjadi anggota WSBI (*World Saving Bank Institute*), berhasil terpilih menjadi satu dari 5 bank di dunia yang mendapat dukungan pendanaan dari Bill and Melinda Gates Foundation untuk menerbitkan produk tabungan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Produk tabungan itu diluncurkan pada 2011 dengan nama Tabungan BTN Cermat.

Untuk tahap awal ini, BTN bekerjasama dengan sekitar 576 kantor pos online dan Kantor Layanan setara Kantor Kas (KLKK) sebagai loket pembukaan tabungan dengan prosedur menabung yang mudah dan sederhana. Provinsi Jawa Tengah dan DI Yogyakarta terpilih sebagai pilot project. Ke depan, BTN akan menambah portofolio pendanaan komersial dengan menjaring nasabah baru serta pemelihara dan mengoptimalkan jangkauan terhadap nasabah lama.

### 3. Bidang Jasa

Dengan struktur organisasi baru, BTN memiliki sumberdaya cukup untuk lebih fokus pada layanan nasabah.

Layanan Priority Banking telah dijalankan sejak 2011, untuk memberikan pelayanan ekstra bagi para nasabah prioritas BTN. Sempat terhenti sementara, aktivitas Priority Banking kembali dibuka pada Oktober 2011. Dalam 2 bulan, BTN berhasil membuka 6 outlet BTN Prioritas sehingga total outlet menjadi 7. Dari sisi finansial, BTN Prioritas berhasil menghimpun dana pihak ketiga sebesar Rp108 miliar.

Dalam hal layanan elektronik, pada tahun 2011 BTN memiliki total 65 kantor cabang, 218 kantor cabang pembantu, 316 kantor kas, 21 kantor cabang Syariah, 16 kantor cabang pembantu syariah, 2.728 Kantor Pos online, dan 1.180 ATM di seluruh Indonesia.

Untuk memperluas jangkauan penggunaan Kartu Debit BTN, meningkatkan kemudahan transaksi, serta meningkatkan dana pihak ketiga, BTN juga bekerjasama dengan jaringan Anjungan Tunai Mandiri (ATM) Prima. Kini BTN menjadi salah satu bank dengan fasilitas layanan yang lengkap. Selain menggunakan fasilitas ATM BTN, nasabah juga dapat melakukan transaksi finansial di lebih dari 50.000 mesin ATM berlogo Link, ATM Bersama, dan ATM Prima.

BTN juga semakin serius melirik bisnis jasa pengiriman uang atau *remittance*, karena selain untuk diversifikasi usaha, *remittance* juga dapat menjadi batu loncatan dalam berekspansi ke kancah global. Untuk itu, BTN menggandeng Dongbu Saving Bank, sebuah lembaga keuangan asal Korea Selatan, sebagai langkah awal dalam menekuni bisnis *remittance*.

#### D. Kinerja Laporan Keuangan Perusahaan

Laporan keuangan BTN disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Indonesia dan Pedoman Akuntansi dan Pelaporan untuk Industri Perbankan Indonesia.

Berikut ini adalah ikhtisar keuangan dan operasional BTN untuk periode 5 tahun terakhir.

Tabel 4.1  
 Ikhtisar Keuangan dan Operasional  
 (Dalam Milyar Rupiah)

Keterangan Indikator Laporan Keuangan	2007	2008	2009	2010	2011
<b>LAPORAN LABA RUGI</b>					
Pendapatan Bunga dan Bagi Hasil	3,931	4,567	5,730	6,499	7,556
Beban Bunga dan Bonus	2,178	2,607	3,428	3,144	3,770
Pendapatan Bunga Bersih	1,753	1,960	2,302	3,355	3,786
Pendapatan Operasional Lainnya	227	217	265	488	512
Beban Operasional Lainnya	1,391	1,503	1,763	2,247	2,720
Penyisihan Kerugian Penurunan Aset	8	5	(53)	(311)	(110)
Pemulihan (Beban) Estimasi Kerugian	(6)	(10)	(12)	(21)	58
Laba Operasional	591	669	739	1,264	1,526
Laba Sebelum Pajak Penghasilan	602	666	746	1,250	1,522
Manfaat (Beban) Pajak Tangguhan	39	57	(12)	40	(10)
Beban Pajak Kini	238	292	228	374	393
Laba Bersih	402	430	490	916	1,119
Laba Bersih Per Saham (nilai penuh)	322	68	76	105	127
<b>NERACA BALANCE SHEET</b>					
Aktiva Produktif	33,804	43,112	56,255	66,326	86,663
Kredit yang diberikan	21,796	30,774	38,737	48,703	59,338
Pembiayaan Syariah	547	1,251	1,996	2,847	4,226
Penempatan pada BI dan Bank Lain	55	656	2,669	2,375	9,781
Efek-Efek	1,872	1,213	2,955	931	739
Obligasi Pemerintah	8,618	7,577	7,380	7,193	7,107
Total Aset	36,693	44,992	58,448	68,386	89,121
Simpanan dari Nasabah	24,187	31,448	40,215	47,546	61,970
Giro	2,245	2,853	7,364	5,174	13,150
Tabungan	7,156	7,375	8,941	10,868	14,816
Deposito Berjangka	14,786	21,220	23,910	31,504	34,004
Surat Berharga yang Diterbitkan	3,235	2,496	3,222	4,140	5,438
Pinjaman Yang Diterima	3,626	3,281	2,984	3,400	5,695
Total Kewajiban	33,906	41,914	21,055	61,938	81,800
Ekuitas	2,787	3,076	5,393	6,447	7,322
<b>RASIO KEUANGAN (%)</b>					
Imbal Hasil Rata-rata Aktiva (ROA)	1.92%	1.80%	1.47%	2.05%	2.03%
Imbal Hasil Rata-rata Ekuitas (ROE)	20.68%	19.64%	14.53%	16.56%	17.65%
Marjin Pendapatan Bunga Bersih (NIM)	5.47%	5.08%	4.60%	5.90%	5.75%
Rasio Kecukupan Modal (CAR)	22.13%	16.14%	21.54%	16.74%	15.03%
Rasio Kredit Bermasalah = Netto	2.81%	2.66%	2.75%	2.66%	2.23%
Rasio BOPO	85.89%	86.18%	88.24%	82.39%	81.75%
Rasio Kredit terhadap Simpanan	92.38%	101.83%	101.29%	108.42%	102.57%
<b>LAIN – LAIN</b>					
Jumlah Karyawan (orang)	3,663	3,850	4,085	4,231	5,135
Jumlah ATM (unit)	221	367	528	745	1,180
Jumlah Kantor (unit)	246	258	286	416	640

Sumber data: diolah dari Laporan Tahunan – 2011

## E. Struktur Sumber Dana Bank

Sumber dana BTN adalah simpanan dari pihak ketiga yang merupakan dana yang ditempatkan di BTN dari nasabah. Simpanan tersebut terdiri dari giro, tabungan dan deposito berjangka, simpanan dari bank lain, surat berharga yang dijual dengan janji untuk dibeli kembali (repo) surat berharga yang diterbitkan (obligasi) dan pinjaman yang diterima.

Simpanan dana dari pihak ketiga merupakan kontribusi terbesar, yakni sekitar 80% dari jumlah kewajiban selama 2010 dan 79% untuk posisi tahun 2011. Untuk produk simpanan, BTN menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk giro, tabungan dan deposito berjangka perorangan. BTN berhasil meraih dana konsumen di 2011 sebesar Rp17,33 triliun, sementara pada 2010 sebesar Rp14,46 triliun.

### 1. Tabungan

Sepanjang 2011, BTN berhasil menghimpun tabungan (tidak termasuk tabungan syariah) sebesar Rp14,81 triliun. Angka ini lebih tinggi 36% dari 2010 yang sebesar Rp10,87 triliun. Penghimpunan tabungan ini diperoleh melalui produk Tabungan BTN Batara, Tabungan BTN Prima, Tabanas Batara, Tabungan BTN e'Batara Pos, Tabungan Cermat, dan Tabungan Lainnya. Tabungan Lainnya di 2011 terdiri dari Tabungan BTN Junior dan Tabungan BTN Juara. Kedua jenis tabungan ini merupakan nama baru (*repackaging*) dari Tabungan Batara Junior yang dibuka di 2009.

### 2. Deposito/Simpanan berjangka

Deposito berjangka BTN mengalami peningkatan sebesar Rp. 2.500 miliar atau sebesar 8% di tahun 2011, yaitu menjadi Rp34.004 miliar dari Rp31.504 miliar pada tahun 2010.

### 3. Giro

Giro BTN mengalami peningkatan dana sangat signifikan, yaitu sebesar Rp. 7.975 miliar atau 154% pada 2011, yaitu menjadi Rp13.149 miliar dari tahun sebelumnya sebesar Rp5.174. miliar

### 4. Simpanan dari Bank Lain

Simpanan dari bank lain di BTN mengalami peningkatan dana sebesar Rp. 235 miliar atau sebesar 42% di tahun 2011, yaitu menjadi Rp793 miliar dari Rp558 miliar pada tahun 2010.

### 5. Efek-efek yang Dijual Dengan Janji Dibeli Kembali

Efek-efek yang Dijual Dengan Janji Dibeli Kembali di BTN mengalami peningkatan dana sebesar Rp. 986 miliar atau sebesar 28% di tahun 2011, yaitu menjadi Rp4.450 miliar dari Rp3.464 miliar pada tahun 2010.

### 6. Surat-surat Berharga yang Diterbitkan

Surat-surat Berharga yang Diterbitkan di BTN mengalami peningkatan dana sebesar Rp. 1.298 miliar atau sebesar 31% di tahun 2011, yaitu menjadi Rp5.438 miliar dari Rp4.140 miliar pada tahun 2010.

### 7. Pinjaman yang Diterima

Pinjaman yang Diterima di BTN mengalami peningkatan dana sebesar Rp.2.295 miliar atau sebesar 68% di tahun 2011, yaitu menjadi Rp5.695 miliar dari Rp3.400 miliar pada tahun 2010.

Posisi struktur dana seperti uraian tersebut diatas dapat ditampilkan dalam tabel berikut ini:

Tabel 4.2  
Posisi struktur dana BTN

Komponen dana bank	31 Des 2011	31 Des 2010	Kenaikan	
	(Dalam Jutaan Rupiah)			
Giro	13,149,587	5,174,175	7,975,412	154%
Tabungan	14,815,913	10,867,627	3,948,286	36%
Simpanan berjangka	34,004,515	31,504,245	2,500,270	8%
Simpanan dari bank lain	792,970	558,271	234,699	42%
Kewajiban atas surat berharga -repo	4,450,494	3,463,819	986,675	28%
Surat berharga yang diterbitkan	5,438,382	4,139,934	1,298,448	31%
Pinjaman yang diterima	5,695,307	3,399,787	2,295,520	68%
Jumlah Posisi dana	78,347,168	59,107,858	19,239,310	33%

Sumber data: diolah dari Laporan Tahunan 2011, Laporan Audited (hal 405)

Komposisi struktur dana tersebut diatas khususnya untuk posisi akhir tahun 2011, apabila ditampilkan dalam diagram akan tergambar sebagai berikut:



Gambar 4.3  
Posisi struktur dana BTN

Informasi material lainnya yang terjadi selama 2011 terkait realisasi nilai transaksi dan sumber dana adalah sebagai berikut:

1. BTN telah menerbitkan Obligasi BTN XV dan menerima dana sebesar Rp.1,3 triliun dari pihak ketiga yang dicatat sebagai bagian dari kewajiban.
2. BTN telah menjual efek-efek sesuai dengan perjanjian dibeli kembali sebagai alternative sumber pendanaan sebesar Rp3,8triliun.
3. BTN telah menarik Fasilitas Kredit Likuiditas dari Bank Indonesia sebesar Rp 4,5 triliun untuk membiayai produk Kredit KPR Bersubsidi untuk 82.000 unit rumah.
4. BTN telah menerima pinjaman dana yang berasal dari PT Bank Central Asia Tbk sebesar Rp. 2 triliun untuk membiayai KPR dengan kriteria tertentu.

Tujuan atas transaksi selama tahun 2011, aktivitas pendanaan yang signifikan telah dilakukan adalah untuk memperoleh sumber pendanaan yang tepat dalam membiayai aktivitas operasional dan belanja modal. Bank menyediakan produk pembiayaan KPR kepada masyarakat dan pengusaha kecil dan menengah sebagai aktivitas operasionalnya. Di samping itu, bank telah menambah banyak atas kantor cabang baru dan ATM untuk tujuan ekspansi jaringan pelayanan yang merupakan bagian dari aktivitas belanja modal bank.

Telah terjadi transaksi antara bank dengan pihak afiliasi dan alasannya:

1. Selama tahun 2011, BTN telah membeli obligasi pemerintah dari pihak yang mempunyai hubungan istimewa sebesar Rp7,1 triliun. Transaksi ini dilakukan karena sebagai sumber pembiayaan alternatif atas asset BTN.
2. Pada tahun 2011, BTN telah mengeluarkan Rp518 milyar untuk kredit dan pembiayaan syariah kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa.

Pertimbangan dari transaksi ini adalah guna mencapai pertumbuhan aset pada tahun 2011.

3. Pada tahun 2011, BTN telah mengadakan transaksi untuk penempatan pada Bank Indonesia dan bank lain dengan pihak yang memiliki hubungan istimewa sebesar Rp200 milyar. Tujuan dari transaksi ini adalah untuk memonitor resiko likuiditas atas BTN.
4. Pada tahun 2011, BTN menerima simpanan dari pihak yang memiliki hubungan istimewa sebesar Rp 26 triliun. Tujuan dari transaksi ini adalah untuk menyediakan sumber pembiayaan alternatif atas aset BTN.
5. Selama tahun 2011, BTN menerima pinjaman dana dari pihak yang memiliki hubungan istimewa sebesar Rp2,2 triliun. Tujuan dari transaksi ini adalah untuk menyediakan sumber pembiayaan alternative atas aset BTN.
6. Selama tahun 2011, BTN memberikan transaksi efek-efek yang dijual dengan janji dibeli kembali dengan pihak yang memiliki hubungan istimewa sebesar Rp758 milyar. Tujuan dari transaksi ini adalah untuk menyediakan sumber pembiayaan alternative atas aset BTN.

#### Kebijakan Transaksi Afiliasi dan Pemenuhan Regulasi

Setiap transaksi afiliasi harus dilakukan secara perlakuan yang wajar dengan standar operasional prosedur yang sama dengan perlakuan transaksi terhadap pihak ketiga. BTN memasuki transaksi dengan pihak istimewa wajib mengikuti PSAK No.7 (revisi tahun 2010) mengenai “Pengungkapan Pihak-Pihak Berelasi” untuk menghasilkan laporan keuangan yang wajar pada suatu periode.

#### F. Faktor Yang Mempengaruhi Stuktur Dana .

Pada tanggal 31 Desember 2010, BTN telah menghitung biaya modal risiko operasional sebesar 10% dari pendapatan rata-rata bruto positif tahunan selama tiga tahun terakhir. Sebagai hasilnya, dampak dari perubahan peraturan ini adalah peningkatan nilai aktiva tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dan risiko operasional yang berpengaruh terhadap penurunan rasio kecukupan modal (CAR) pada 2010. Jadi, selain dari peningkatan aktiva produktif, penurunan CAR dari 21,54% pada 2009 menjadi 16,74% pada tahun 2010 juga disebabkan dari peningkatan biaya modal risiko operasional karena perubahan peraturan pada tahun 2010.

Pada tanggal 9 Pebruari 2011, Bank Indonesia (BI) mengeluarkan Peraturan No 13/10/PBI/2011, untuk mengubah peraturan sebelumnya sehubungan dengan Giro Wajib Minimum (GWM). Amandemen peraturan ini menyatakan bahwa GWM untuk rekening valuta asing dan rupiah menjadi sebesar 8% dari simpanan dalam mata uang asing dan rupiah yang berasal dana pihak ketiga.

Selama tahun 2011, BTN telah menyediakan dana tambahan penempatan kas dalam rekening giro pada Bank Indonesia yang meningkat menjadi 8,02%, yang menunjukkan bahwa BTN telah mematuhi peraturan tersebut. Peningkatan giro pada Bank Indonesia merupakan dampak dari perubahan peraturan Giro Wajib Minimum yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, dengan maksud untuk menjaga kepatuhan Bank terhadap peraturan Bank Indonesia dan juga untuk mempertahankan likuiditas bank. Sehingga besarnya dana pihak ketiga yang dihimpun dari masyarakat berpengaruh kepada besarnya dana yang harus ditempatkan pada rekening giro di Bank Indonesia, yaitu minimal 8% dari total dana yang berhasil dihimpun. Penempatan dana pada Bank Indonesia yang

merupakan pemenuhan ketentuan Giro Wajib Minimum tersebut tidak memperoleh fasilitas bunga dari Bank Indonesia.

Selain faktor Giro Wajib Minimum yang harus disediakan dan ditempatkan pada rekening giro di Bank Indonesia tersebut, pemilihan struktur dana juga melihat ketepatan penggunaan dananya.

Sebagai gambaran, untuk dana yang akan disalurkan dalam bentuk kredit dengan jangka waktu panjang, akan lebih ideal apabila sumber dananya juga memiliki jangka waktu yang panjang juga.

#### G. Perkembangan Posisi Dana Bank

Selain memacu laju penyaluran kredit, BTN juga berupaya meningkatkan perolehan dana pihak ketiga melalui beragam produk yang telah dirancang sebelumnya. Saat ini produk dana BTN terdiri dari tabungan, giro, dan deposito. Banyak inovasi yang telah diimplementasikan pada 2011 untuk menarik nasabah melakukan simpanan di Bank, yang meningkatkan saldo simpanan secara signifikan menjadi 30%. Bila diuraikan, BTN memperoleh 42% dari deposito, 13% dari tabungan, dan pembiayaan dari dukungan dana Bank Indonesia dan penerbitan Obligasi sebesar 19% yang dicatat sebagai kewajiban Bank dalam laporan keuangan.

Selain itu, BTN sebagai satu-satunya bank di Indonesia yang menjadi anggota WSBI (*World Saving Bank Institute*), berhasil terpilih menjadi satu dari 5 bank di dunia yang mendapat dukungan pendanaan dari Bill and Melinda Gates Foundation untuk menerbitkan produk tabungan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Produk tabungan itu diluncurkan pada 2011 dengan nama Tabungan BTN Cermat. Untuk tahap awal ini, BTN bekerjasama dengan sekitar 576 kantor pos online dan Kantor Layanan setara Kantor Kas (KLKK) sebagai

loket pembukaan tabungan dengan prosedur menabung yang mudah dan sederhana. Provinsi Jawa Tengah dan DI Yogyakarta terpilih sebagai pilot project. Ke depan, BTN akan menambah portofolio pendanaan komersial dengan menjangkau nasabah baru serta memelihara dan mengoptimalkan jangkauan terhadap nasabah yang sudah ada. BTN juga menyediakan beragam produk simpanan konsumen untuk menjawab kebutuhan nasabahnya. Produk simpanan ini dimanfaatkan BTN dalam menjaga tingkat likuiditas yang sehat, sejalan dengan strategi perusahaan untuk mempertahankan komposisi pendanaan yang kompetitif dan terjangkau.

Berikut data perkembangan posisi dana BTN selama 5 tahun terakhir:

Tabel 4.3  
Posisi Dana BTN  
(Dalam Milyar Rupiah)

Komponen dana bank	31 Des 2007	31 Des 2008	31 Des 2009	31 Des 2010	31 Des 2011
Giro	2,246	2,853	7,364	5,174	13,150
Tabungan	7,156	7,375	8,941	10,868	14,816
Simpanan berjangka	14,786	21,220	23,910	31,504	34,005
Simpanan dari bank lain				558	793
Kewajiban atas surat berharga - repo	250	250	-	3,464	4,450
Surat berharga yang diterbitkan	3,235	2,496	3,222	4,140	5,438
Pinjaman yang diterima	3,626	3,281	2,984	3,400	5,695
Jumlah Posisi dana	31,299	37,475	46,421	59,108	78,347

Sumber data: diolah dari Laporan Tahunan 2011 dan 2010

## H. Perhitungan Biaya Dana Bank

Pada awal 2011, Bank Indonesia telah menyatakan untuk meningkatkan suku bunga Bank Indonesia sebesar 0,25% lebih tinggi dari suku bunga sebelumnya. Suku bunga Bank Indonesia merupakan standar tarif untuk menghitung beban pokok pendapatan bunga. Oleh karena itu, dengan kenaikan suku bunga Bank Indonesia, beberapa tingkat bunga untuk sumber pendanaan BTN, terutama suku bunga untuk surat-surat berharga dan pinjaman yang diberikan meningkat sehingga berpengaruh terhadap beban pokok pendapatan bunga. Selain itu Bank telah mengelola dengan baik tingkat suku bunga untuk produk kredit. Bank telah memutuskan untuk tidak mengubah suku bunga dengan tujuan untuk menarik pelanggan untuk melakukan transaksi bersama BTN serta menetapkan tingkat bunga yang terjangkau bagi masyarakat Indonesia. Meskipun margin bunga rendah, BTN masih mampu mempertahankan margin bunga di atas 5% sesuai dengan target internal margin bunga bersih. Selain itu, BTN telah berhasil meningkatkan jumlah pelanggan yang berpengaruh terhadap pertumbuhan aset dari Rp68 triliun menjadi Rp89 triliun pada 2011 dan pertumbuhan simpanan dari Rp47 triliun menjadi Rp61 triliun pada 2011.

Metode yang digunakan untuk menghitung besarnya bunga untuk pinjaman yang diberikan adalah menggunakan metode rata – rata tertimbang, yang akan dievaluasi setiap periode tertentu, sesuai kondisi mikro perekonomian. Sebagai gambaran untuk penetapan tingkat bunga tahun 2011, data yang digunakan adalah posisi dana akhir tahun 2010, sedangkan untuk penetapan tingkat bunga tahun 2012, data yang digunakan adalah posisi dana akhir tahun 2011, dengan ilustrasi perhitungan sebagai berikut:

Tabel 4.4

**Perhitungan Penetapan Bunga Pinjaman Tahun 2011  
(Jumlah Dalam Jutaan Rupiah)**

Sumber Dana	Jumlah	Porsi	Bunga rata-rata	Rata-rata Tertimbang
Giro	5,174,175	8.75%	2.75%	0.24%
Tabungan	10,867,627	18.39%	3.75%	0.69%
Simpanan berjangka	31,504,245	53.30%	5.00%	2.66%
Simpanan dari bank lain	558,271	0.94%	1.00%	0.01%
Kewajiban atas surat berharga-repo	3,463,819	5.86%	6.00%	0.35%
Surat berharga yang diterbitkan	4,139,934	7.00%	8.00%	0.56%
Pinjaman yang diterima	3,399,787	5.75%	7.50%	0.43%
Jumlah Dana	59,107,858	100.00%		
Biaya Dana				4.95%
Premi resiko				2.00%
Margin yang dikehendaki				5.55%
Bunga dasar kredit yang diberikan				<b>12.50%</b>

Sumber data: diolah dari Laporan Tahunan 2011 dan 2010

Tabel 4.5

**Perhitungan Penetapan Bunga Pinjaman Tahun 2012  
(Jumlah Dalam Jutaan Rupiah)**

Sumber Dana	Jumlah	Porsi	Bunga rata-rata	Rata-rata Tertimbang
Giro	13,149,587	16.78%	2.75%	0.46%
Tabungan	14,815,913	18.91%	3.75%	0.71%
Simpanan berjangka	34,004,515	43.40%	5.00%	2.17%
Simpanan dari bank lain	792,970	1.01%	1.00%	0.01%
Kewajiban atas surat berharga-repo	4,450,494	5.68%	6.00%	0.34%
Surat berharga yang diterbitkan	5,438,382	6.94%	8.00%	0.56%
Pinjaman yang diterima	5,695,307	7.27%	7.50%	0.55%
Jumlah Dana	78,347,168	100.00%		
Biaya Dana				4.79%
Premi resiko				2.00%
Margin yang dikehendaki				5.71%
Bunga dasar kredit yang diberikan				<b>12.50%</b>

Sumber data: diolah dari Laporan Tahunan 2011 dan 2010

## I. Perkembangan Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah

BTN telah mengukur kemampuan perusahaan dalam menjawab kebutuhan nasabah akan penyalur pembiayaan rumah yang kompeten dan terpercaya. Fokus tajam yang telah terasah dengan baik selama puluhan tahun, tentu membawa berkah tersendiri bagi BTN, khususnya dalam menghadapi persaingan yang kian ketat di bidang pembiayaan perumahan. Berkah yang dimaksud adalah berupa keunggulan kompetitif BTN, yang secara sederhana dapat dijelaskan sebagai berikut.

### 1. Penyedia KPR terbesar di Indonesia

Kepemimpinan BTN di pasar pembiayaan perumahan telah terjaga sejak perusahaan berfokus pada sektor tersebut pada 1974. Dengan 25% pangsa pasar, BTN tetap konsisten dengan perannya sebagai penyedia kredit perumahan terbesar di Indonesia. BTN juga berniat untuk terus mempertahankan posisi ini secara jangka panjang.

Portofolio KPR BTN saat ini terdiri dari KPR Bersubsidi (yang mewakili 52,39% dari total KPR) dan KPR Non bersubsidi (yang mewakili 47,61% dari total KPR). Di bawah ini adalah persentase pertumbuhan KPR Bersubsidi dan Non Subsidi di BTN selama lima tahun terakhir.

Total KPR yang disalurkan adalah sebesar Rp44 triliun atau USD4.85 miliar, yang mencakup 69% dari total pembiayaan yang sebesar Rp63.56 triliun. Sementara itu, komposisi antara kredit perumahan dan non perumahan kini semakin mendekati 85%:15%.

BTN memiliki posisi yang kuat dalam porsi KPR yang dimiliki, dimana rata-rata KPR mencapai sekitar Rp100-200 juta per unit. Para nasabah KPR BTN

kebanyakan adalah orang-orang yang baru pertama kali membeli rumah dan berasal dari kelas menengah.

Kenaikan pesat di segmen kelas menengah di Indonesia menyiratkan potensi pertumbuhan permintaan KPR yang lebih besar ke depannya.

Sebuah penelitian yang dilakukan oleh JP Morgan memprediksi bahwa populasi kelas menengah diperkirakan akan meningkat sebesar 48% selama 2012-2015.

Lembaga itu mendefinisikan segmen kelas menengah sebagai segmen dengan pendapatan rumah tangga per tahun rata-rata berkisar antara USD6.000 sampai dengan USD 30.000

## 2. BTN Mendominasi Penyaluran FLPP pada tahun 2011

Untuk KPR Bersubsidi, BTN mendominasi pasar dengan 99% pangsa pasar dari Fasilitas Likuiditas Pemerintah untuk Perumahan (FLPP)

pada tahun 2011. BTN menilai permohonan pinjaman di bawah program ini berdasarkan proses persetujuan kredit yang diberikan serta profil risiko pengembalian. Pasar Kredit Perumahan Bersubsidi sepenuhnya dibebaskan.

Oleh karena itu, BTN tidak melakukan monopoli dalam penyediaan KPR Bersubsidi, karena bank lain juga dapat menawarkan pinjaman yang sama.

BTN memiliki pangsa pasar dominan di pasar Kredit Perumahan Bersubsidi karena faktor signifikan, seperti sebagai berikut.

- a. Pengalaman dan keahlian di pasar ini, dengan track record selama 35 tahun sejak 1976.
- b. Skala ekonomi yang dinikmati cukup besar. Hal ini sangat penting, mengingat ukuran margin pinjaman KPR Bersubsidi yang lebih rendah.
- c. Infrastruktur dan proses bisnis Bank yang telah mapan sehingga mendorong efisiensi dan meningkatkan keuntungan dari sisi komersial

### 3. Kualitas Aset yang Kuat

BTN menjaga rasio kredit dan pembiayaan/piutang syariah yang diklasifikasikan *non-performing* (NPL/F) pada tingkat yang relatif rendah. Hal ini ditunjukkan dengan nilai rasio NPL bersih pada tingkat 2,75%, 2,66%, dan 2,23% secara berturut-turut untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2009, 2010 dan 2011.

### 4. Manajemen yang Berpengalaman dan Budaya Perusahaan yang kuat

BTN memberikan perhatian tinggi pada kualitas manajemen risiko dan telah membentuk system organisasi dan sistem informasi terpusat yang ditujukan untuk memberikan informasi secepatnya atas risiko operasi, sehingga meningkatkan manajemen risiko BTN dan sistem control internal. Sebagai contoh, untuk mengelola risiko kredit yang lebih efektif, BTN telah mengimplementasikan beberapa inisiatif, termasuk mengubah proses persetujuan kredit, sistem penilaian kredit internal, sistem pemeringkatan serta meninjau dan menguji model penilaian kredit.

### 5. Basis Nasabah dan Jaringan yang Luas

BTN memiliki basis nasabah yang luas, dengan rekening kredit sekitar 1,2 juta serta sekitar 5 juta rekening simpanan per 31 Desember 2011. Basis nasabah BTN (termasuk di antaranya kredit konsumen dan komersial) menjadi dasar yang kuat untuk memasarkan produk dan jasa BTN dalam rangka meningkatkan bisnis kredit non perumahan.

BTN juga memperluas jaringan operasinya, dengan menambah jumlah outletnya, baik kantor cabang, kantor cabang pembantu maupun kantor kas. Selain itu, BTN juga memiliki 2.738 jaringan kantor online di Kantor Pos seluruh Indonesia. Pada outlet Bank di Kantor Pos, nasabah dapat membuka

rekening tabungan, mengecek saldo, mendaftar aplikasi pinjaman, serta melakukan pembayaran cicilan. Kerjasama BTN dengan PT Pos Indonesia telah memperluas jaringan BTN secara signifikan pada nasabah eksisting dan potensial.

#### 6. Inovasi dan Pertumbuhan Baru

Dalam hal penetrasi KPR, Indonesia memiliki salah satu tingkat penetrasi KPR terendah di kawasan ASEAN.

Kepemilikan rumah tetap sangat rendah saat ini. Hal tersebut menunjukkan bahwa ada banyak peluang bagi BTN untuk melakukan ekspansi bisnis. Tingkat penetrasi cenderung meningkat, karena Produk Domestik Bruto (PDB) per kapita mulai meningkat seiring perbaikan lingkungan ekonomi makro dan penambahan jumlah penduduk yang stabil.

#### 7. Posisi Realisasi KPR Tahun 2009-2011

Memiliki visi untuk menjadi bank terkemuka dalam pembiayaan perumahan, bisnis inti BTN adalah penyaluran kredit perumahan. Hal ini ditunjukkan pada alokasi kredit 2011 yang sebesar 87,62% di sektor ini.

Total penyaluran pinjaman naik 23,31% menjadi Rp 63,56 triliun dibandingkan Rp51,55 triliun di 2010.

Berikut ini ditampilkan komposisi posisi outstanding kredit perumahan dibandingkan dengan total posisi outstanding kredit yang disalurkan untuk 3 tahun terakhir pelaporan, yaitu sebagai berikut:

Tabel 4.6  
Posisi Outstanding Kredit Yang Disalurkan  
(Dalam Milyar Rupiah)

Portofolio Kredit	31 Des 2009	31 Des 2010	31 Des 2011
<b>Kredit Perumahan:</b>	<b>38,285</b>	<b>46,881</b>	<b>55,695</b>
KPR Subsidi	18,909	21,407	25,593
KPR Non Subsidi	12,661	16,065	18,414
Kredit Perumahan Lainnya	2,923	3,723	4,500
Kredit Konstruksi	3,792	5,686	7,188
<b>Kredit Non Perumahan</b>	<b>2,447</b>	<b>4,667</b>	<b>7,869</b>
Kredit Konsumsi	477	1,125	1,575
Kredit Komersial	1,970	3,542	6,294
<b>Total Kredit</b>	<b>40,732</b>	<b>51,548</b>	<b>63,564</b>

Sumber data: diolah dari Laporan Tahunan 2011

Sedangkan untuk total realisasi kredit yang disalurkan untuk selama tahun 2006 sampai dengan tahun 2011, per tahunnya adalah sebagai berikut:

Tabel 4.7  
Total Penyaluran Kredit Yang Disalurkan  
(Dalam Milyar Rupiah)

Tahun Realisasi	Jumlah
2006	4.461
2007	5,248
2008	9,426
2009	9,108
2010	10,095
2011	11,255

Sumber data: diolah dari Laporan Tahunan 2011

## J. *Missmatch*/kesenjangan antara sumber dana dan penggunaan dana

### 1. Kesenjangan Jangka waktu

Idealnya suatu pembiayaan/kredit yang diberikan oleh bank, sumber dananya berasal dari sumber dana yang sesuai dengan jangka waktu kredit yang diberikan, artinya apabila pembiayaan/kredit yang disalurkan oleh bank berjangka waktu panjang, idealnya sumber dananya juga berasal dari simpanan pihak ketiga yang juga berjangka waktu panjang, sehingga pada saat jatuh temponya sumber dana dari pihak ketiga, bank telah mempunyai kemampuan untuk mengembalikannya kepada pemilik dana. Namun yang terjadi di BTN, kredit yang diberikan kepada masyarakat, yang sebagian besar berupa Kredit Pemilikan Rumah dengan jangka waktu panjang, sumber dananya berasal dari simpanan masyarakat yang berjangka waktu pendek.

Berikut ini adalah komposisi pembiayaan/kredit yang diberikan oleh BTN berdasarkan jangka waktunya:

Tabel 4.8

**Outstanding Kredit Yang Diberikan Berdasarkan Jangka Waktu PK**  
(Dalam jutaan rupiah)

Jangka Waktu	31 Des 2011		31 Des 2010	
	Jumlah	Proporsi	Jumlah	Proporsi
Kurang dari 1 tahun	2,097,515	3.30%	1,312,123	2.55%
Diatas 1 tahun, kurang dari 2 tahun	3,384,017	5.32%	2,761,676	5.36%
Diatas 2 tahun, kurang dari 5 tahun	8,882,230	13.97%	5,821,985	11.29%
Diatas 5 tahun	49,199,922	77.40%	41,653,717	80.80%
Jumlah Kredit Yang Disalurkan	63,563,684	100.00%	51,549,501	100.00%

Sumber data: diolah dari Laporan Tahunan 2011

Berdasarkan Tabel 4.8, dapat diketahui bahwa kredit yang diberikan yang berjangka waktu diatas 2 tahun untuk tahun 2011 sebesar 91,37% atau sebesar Rp.58,082 Milyar dari keseluruhan jumlah kredit yang diberikan sebesar Rp. 63,563 Milyar, sedangkan untuk tahun 2010 mencakup 92,09% atau sebesar Rp. 47,475 Milyar dari keseluruhan jumlah kredit yang diberikan sebesar Rp. 51,549 Milyar.

Sedangkan untuk sumber dana yang berasal dari dana pihak ketiga, yaitu yang berasal dari masyarakat luas berupa penyimpanan dalam bentuk giro, tabungan deposito, berdasarkan data yang diperoleh dari Laporan Keuangan 2011, untuk posisi tahun 2010 dan 2011 adalah sebagai berikut:

Tabel 4.9

#### Komposisi Simpanan Dana Pihak Ketiga

(Dalam jutaan rupiah)

Jangka Waktu	31 Des 2011		31 Des 2010	
	Jumlah	Proporsi	Jumlah	Proporsi
1 bulan	19,021,316	55.94%	22,547,509	71.57%
3 bulan	9,817,688	28.87%	6,604,675	20.96%
6 bulan	1,520,647	4.47%	727,902	2.31%
12 bulan	3,628,701	10.67%	1,616,175	5.13%
24 bulan	16,163	0.05%	7,980	0.03%
Total	34,004,515	100.00%	31,504,241	100.00%

Sumber data: diolah dari Laporan Tahunan 2011

Dari Tabel 4.9 diatas tampak seluruh sumber dana yang berasal dari simpanan dana pihak ketiga maksimal berjangka waktu 24 bulan dan untuk yang berjangka waktu diatas 12 bulan hanya mencakup proporsional sebesar 0,05% atau Rp. 16 Milyar dari keseluruhan simpanan sebesar Rp.34,004 Milyar untuk posisi tahun 2011, sedangkan untuk tahun 2010 mencakup 0,03% atau

sebesar Rp. 7 Milyar dari keseluruhan jumlah simpanan sebesar Rp. 31,504 Milyar.

## 2. Kesenjangan kapasitas dana

BTN dalam mengelola dana selain menghadapi kesenjangan jangka waktu antara dana yang diperoleh dengan dana yang disalurkan kembali, juga menghadapi kesenjangan kapasitas ketersediaan dana, yaitu besarnya dana yang dibutuhkan untuk realisasi/penyaluran kredit lebih besar dibandingkan dengan peningkatan/surplus dana yang berhasil dihimpun dari masyarakat.

Berikut ini adalah data perbandingan antara surplus dana dan realisasi penyaluran kredit.

Tabel 4.10

### Perbandingan Antara Surplus Dana dan Realisasi Kredit

(Dalam Milyar Rupiah)

Tahun	Realisasi Kredit	Surplus Dana Pihak ketiga	Kesenjangan
2006	4.461	2,130	2,331
2007	5.248	2,594	2.654
2008	9,426	7,260	2.166
2009	9.108	8,767	341
2010	10.095	7,331	2.764
2011	11.255	11,424	(169)
<b>Total</b>	56,478	39,506	10.087

Sumber data: diolah dari Laporan Tahunan 2011

Kesenjangan tersebut apabila digambarkan dalam bentuk grafik secara komparatif dari tahun 2006 sampai dengan tahun 2011 dapat dilihat sebagai berikut:



Gambar 4.4

### Kesenjangan Kapasitas Realisasi Kredit dan Surplus Dana

Dari data diatas tampak bahwa BTN selalu kekurangan dana dari masyarakat setiap tahunnya untuk disalurkan kembali dalam bentuk kredit yang diberikan, diantaranya kredit pemilikan rumah (KPR).

Dalam perhitungan surplus dana tersebut yang diperhitungkan adalah dana yang benar-benar dari pihak ketiga/masyarakat. Atas kekurangan dana tersebut, BTN berupaya untuk mencukupi/ memenuhinya dananya dengan berbagai cara, dengan masing-masing komponen dana terdapat kelebihan ataupun kekurangannya.

Untuk mengurangi *mismatch*/kesenjangan baik dalam hal jangka waktu maupun dalam kapasitas tersebut, BTN mengupayakan sumber dana lain dari:

- Menerbitkan Obligasi
- Menjual Obligasi pemerintah yang dimiliki, dengan janji dibeli kembali.
- Memperoleh pinjaman dari bank lain
- Memperoleh fasilitas dana karena menjalankan program pemerintah.
- Sekuritisasi portofolio kredit

#### K. Sekuritisasi Portofolio Kredit BTN.

BTN dalam rangka menghimpun dana untuk sumber pembiayaan kredit yang diberikan, diantaranya adalah melakukan sekuritisasi atas portofolio asset yaitu dengan cara menjual sekumpulan hak tagih bank yang terjadi akibat pemberian kredit oleh bank, penjualan tersebut dilakukan kepada suatu media yang saling berhubungan sebagai wadah yang dibentuk oleh Manajer Investasi dan Bank Kustodian, yang selanjutnya wadah tersebut akan menerbitkan surat berharga dalam bentuk Efek Beragun Aset (EBA) untuk dijual kepada investor yang berminat dengan jaminan aset yang dibeli dari bank, investor akan menerima pembayaran dari dana yang bersumber dari angsuran kredit debitur setelah dikurangi dengan biaya (*fee*) untuk penyedia jasa.

Sekuritisasi yang telah dilakukan BTN adalah:

1. Bank telah melakukan sekuritisasi pertama atas tagihan Kredit Pemilikan Rumah ("Kumpulan Tagihan") yang dimilikinya dengan menunjuk PT Sarana Multi Griya Finansial (Persero) sebagai Koordinator Global dan Pembeli Siaga serta Pendukung Kredit. Selanjutnya atas Kumpulan Tagihan yang memenuhi kriteria pemilihan, oleh Bank, sebagai Kreditur Awal, telah dijual dan dialihkan ke kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset Danareksa SMFI-KPR BTN (KIKDSMF-I) yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 80 tanggal 16 Januari 2009 dan Akta cession No. 70 tanggal 11 Februari 2009. KIKDSMF-I dibentuk berdasarkan Kontrak Investasi Kolektif antara PT Danareksa Investment Management sebagai Manajer Investasi dan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai Bank Kustodian berdasarkan Akta No. 79 tanggal 16 Januari 2009. Nilai pokok Kumpulan Tagihan yang dijual dan dialihkan tersebut yang merupakan Kumpulan Tagihan terseleksi adalah

sebesar Rp111.111 juta yang terdiri dari 5.060 debitor dengan harga sebesar nilai pokok Kumpulan Tagihan pada tanggal cut-off final (7 Januari 2009). Tingkat suku bunga yang dikenakan pada debitor Kumpulan Tagihan tersebut pada tanggal penjualan adalah sebesar 15% dengan tanggal jatuh tempo maksimum adalah tanggal 7 Desember 2015. Setelah terjadinya penjualan dan pengalihan kumpulan tagihan tersebut, risiko kredit atas kumpulan tagihan telah beralih dari Bank kepada pembeli.

Selanjutnya, KIK-DSMF-I menerbitkan Efek Beragunan Aset (EBA) yang merupakan bentuk partisipasi dalam kepemilikan bersama atas Kumpulan Tagihan. EBA diterbitkan dalam dua kelas yaitu:

- a. EBA Kelas A senilai Rp100.000 juta yang dicatat pada Bursa Efek Indonesia dan ditawarkan kepada publik dengan nilai 100% dari nilai pokok EBA Kelas A dengan tingkat bunga tetap sebesar 13% per tahun dengan tanggal jatuh tempo 10 Maret 2018. EBA Kelas A telah mendapatkan hasil pemeringkatan atas efek beragun asset dari PT Moody's Indonesia yaitu *Aaa\_id (triple A; Stable Outlook)*. Surat Pernyataan Pendaftaran dari KIKDSMF-I telah mendapatkan pernyataan efektif dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM-LK) melalui surat No. S-647/BL/2009 tanggal 29 Januari 2009; dan
- b. EBA Kelas B dengan nilai pokok sebesar Rp11.111 juta yang ditawarkan dengan nilai 100% dari nilai pokok EBA Kelas B dan memiliki tanggal jatuh tempo pada tanggal 10 Maret 2018. EBA Kelas B tidak dicatat pada Bursa Efek Indonesia namun ditawarkan kepada calon pembeli dengan ketentuan bahwa Bank mempunyai hak terlebih dahulu untuk membeli EBA Kelas B. Pemegang EBA Kelas B berhak atas semua arus kas tersisa

sesuai dengan urutan prioritas pembayaran untuk setiap periode bunga. Pada tanggal 10 Februari 2009, Bank telah membeli dan mencatat EBA Kelas B sebagai efek yang dimiliki hingga jatuh tempo pada laporan posisi keuangan Bank

Transaksi penjualan Kumpulan Tagihan telah memperoleh opini penjualan putus (*true sale*) dari pihak independen yang terdiri dari pendapat dari segi akuntansi oleh Akuntan Independen dan pendapat dari segi hukum oleh kantor konsultan hukum independen. Atas dasar opini kedua pihak independen tersebut, Bank telah mengeluarkan Kumpulan Tagihan sebesar Rp. 111.111 juta dari laporan posisi keuangan Bank (penghentian pengakuan). Atas transaksi sekuritisasi atas Kumpulan Tagihan tersebut di atas, Bank juga bertindak sebagai Penyedia Jasa sebagaimana tertuang dalam perjanjian penyediaan jasa No. 114/PKS/DIM/08 tanggal 4 Desember 2008 sebagaimana diubah terakhir dengan Perubahan Kedua Perjanjian Penyediaan Jasa No. 46/ADD/PKS/DIR/2008 tertanggal 26 Desember 2008. Peran utama Bank sebagai penyedia jasa antara lain mengumpulkan pembayaran pokok dan bunga dari para debitur untuk setiap periode penagihan, mentransfer secara bulanan hasil penagihan kepada KIKDSMF-I dan mengadministrasikannya dengan baik, aman dan teratur serta profesional untuk kepentingan KIKDSMF-I yang merupakan representasi dari para pemegang EBA. Setelah jumlah pokok terhutang atas Kumpulan Tagihan telah berkurang menjadi 10% (atau kurang) dari jumlah pokok terhutang pada tanggal *cut off final* (7 Januari 2009), Bank sebagai penyedia jasa, mempunyai opsi untuk membeli dari para pemegang EBA Kelas A yang diwakili oleh Bank kustodian, pada tiap tanggal

pembayaran, seluruh dan tidak hanya sebagian, Kumpulan Tagihan yang tersisa dengan harga yang sama dengan, mana yang lebih tinggi, antara

- a. jumlah pokok terhutang dari Kumpulan Tagihan berikut bunganya yang terhutang dikurangi dengan tagihan tertunggak pada saat dilaksanakannya *clean-up call* atau
- b. jumlah pokok terhutang dari EBA kelas A berikut bunganya yang terhutang ditambah biaya-biaya senior dan pajak terhutang saat itu yang wajib dibayar.

2. Bank telah melakukan sekuritisasi kedua atas tagihan Kredit Pemilikan Rumah (“Kumpulan Tagihan”) yang dimilikinya dengan menunjuk PT Sarana Multi Griya Finansial (Persero) sebagai coordinator Global dan Pembeli Siaga serta Pendukung Kredit. Selanjutnya atas Kumpulan Tagihan yang memenuhi kriteria pemilihan, oleh Bank, sebagai Kreditur Awal, telah dijual dan dialihkan ke kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset Danareksa SMFII-KPR BTN (KIKDSMF-II) yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 135 tanggal 19 Oktober 2009 dan Akta cessione No. 33 tanggal 10 November 2009. KIK-DSMF-II dibentuk berdasarkan Kontrak Investasi Kolektif antara PT Danareksa Investment Management sebagai Manajer Investasi dan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai Bank Kustodian berdasarkan Akta No. 13 tanggal 5 Agustus 2009 dan diamandemen dengan akta No. 134 tanggal 19 Oktober 2009. Nilai pokok Kumpulan Tagihan yang dijual dan dialihkan tersebut yang merupakan Kumpulan Tagihan terseleksi adalah sebesar Rp391.305 yang terdiri dari 15.114 debitur dengan harga sebesar nilai pokok Kumpulan Tagihan pada tanggal *cut-off* final (7 Oktober 2009). Tingkat suku bunga yang dikenakan pada debitur Kumpulan Tagihan tersebut pada tanggal

penjualan adalah sebesar 15% dengan tanggal jatuh tempo maksimum adalah 7 Oktober 2017. Setelah terjadinya penjualan dan pengalihan kumpulan tagihan tersebut, risiko kredit atas kumpulan tagihan telah beralih dari Bank kepada pembeli.

Selanjutnya, KIK-DSMF-II menerbitkan Efek Beragunan Aset (EBA) yang merupakan bentuk partisipasi dalam kepemilikan bersama atas Kumpulan Tagihan. EBA diterbitkan dalam dua kelas yaitu:

- a. EBA Kelas A senilai Rp360.000 juta yang dicatat pada Bursa Efek Indonesia dan ditawarkan kepada publik dengan nilai 100% dari nilai pokok EBA Kelas A dengan tingkat bunga tetap sebesar 11% per tahun dengan tanggal jatuh tempo 10 Desember 2019. EBA Kelas A telah mendapatkan hasil pemeringkatan atas efek beragun asset dari PT Pemeringkat Efek Indonesia yaitu idAAA. Pada tanggal 30 Oktober 2009, Surat Pernyataan Pendaftaran dari KIK-DSMF-II telah mendapatkan pernyataan efektif dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM-LK) melalui surat No. S-9604/BL/2009 tanggal 30 Oktober 2009; dan
- b. EBA Kelas B dengan nilai pokok sebesar Rp31.305 juta yang ditawarkan dengan nilai 100% dari nilai pokok EBA Kelas B dan memiliki tanggal jatuh tempo pada tanggal 10 Desember 2019. EBA Kelas B tidak dicatat pada Bursa Efek Indonesia namun ditawarkan kepada calon pembeli dengan ketentuan bahwa Bank mempunyai hak terlebih dahulu untuk membeli EBA Kelas B. Pemegang EBA Kelas B berhak atas semua arus kas tersisa sesuai dengan urutan prioritas pembayaran untuk setiap periode bunga. Pada tanggal 10 November 2009, Bank telah membeli dan mencatat EBA Kelas B

sebagai efek yang dimiliki hingga jatuh tempo pada laporan posisi keuangan Bank.

Transaksi penjualan Kumpulan Tagihan telah memperoleh opini penjualan putus (*true sale*) dari pihak independen yang terdiri dari pendapat dari segi akuntansi oleh Akuntan Independen dan pendapat dari segi hukum oleh kantor konsultan hukum independen. Atas dasar opini kedua pihak independen tersebut, Bank telah mengeluarkan Kumpulan Tagihan sebesar Rp391.305 juta dari laporan posisi keuangan Bank (penghentian pengakuan). Atas transaksi sekuritisasi atas Kumpulan Tagihan tersebut di atas, Bank juga bertindak sebagai Penyedia Jasa sebagaimana tertuang dalam perjanjian penyediaan jasa No. 56/PKS/DIR/2009 tanggal 7 Agustus 2009. Peran utama Bank sebagai penyedia jasa antara lain mengumpulkan pembayaran pokok dan bunga dari para debitur untuk setiap periode penagihan, mentransfer secara bulanan hasil penagihan kepada KIKDSMF-II dan mengadministrasikannya dengan baik, aman dan teratur serta profesional untuk kepentingan KIKDSMF-II yang merupakan representasi dari para pemegang EBA.

Setelah jumlah pokok terhutang atas Kumpulan Tagihan telah berkurang menjadi 10% (atau kurang) dari jumlah pokok terhutang pada tanggal *cut off* final (7 Oktober 2009), Bank sebagai penyedia jasa, mempunyai opsi untuk membeli dari para pemegang EBA Kelas A yang diwakili oleh Bank kustodian, pada tiap tanggal pembayaran, seluruh dan tidak hanya sebagian, Kumpulan Tagihan yang tersisa dengan harga yang sama dengan, mana yang lebih tinggi, antara

- (i) jumlah pokok terhutang dari Kumpulan Tagihan berikut bunganya yang terhutang dikurangi dengan tagihan tertunggak pada saat dilaksanakannya *clean-up call* atau
  - (ii) jumlah pokok terhutang dari EBA kelas A berikut bunganya yang terhutang ditambah biaya-biaya senior dan pajak terhutang saat itu yang wajib dibayar.
3. Bank telah melakukan sekuritisasi ketiga atas tagihan Kredit Pemilikan Rumah (“Kumpulan Tagihan”) yang dimilikinya dengan menunjuk PT Sarana Multi Griya Finansial (Persero) sebagai coordinator Global dan Pembeli Siaga serta Pendukung Kredit. Selanjutnya atas Kumpulan Tagihan yang memenuhi kriteria pemilihan, oleh Bank, sebagai Kreditur Awal, telah dijual dan dialihkan ke kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset Danareksa BTN (KIK-DBTN-01) yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 158 tanggal 16 Desember 2010 dan Akta cessie No. 33 tanggal 27 Desember 2010. KIK-DBTN-01 dibentuk berdasarkan Kontrak Investasi Kolektif antara PT Danareksa Investment Management sebagai Manajer Investasi dan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai Bank Kustodian berdasarkan Akta No. 118 tanggal 15 Desember 2010. Nilai pokok Kumpulan Tagihan yang dijual dan dialihkan tersebut yang merupakan Kumpulan Tagihan terseleksi adalah sebesar Rp750.000 juta yang terdiri dari 33.663 debitur dengan harga sebesar nilai pokok Kumpulan Tagihan pada tanggal *cut-off* final (12 Desember 2010). Tingkat suku bunga yang dikenakan pada debitur Kumpulan Tagihan tersebut pada tanggal penjualan adalah sebesar 15% dengan tanggal jatuh tempo maksimum adalah 27 September 2019. Setelah terjadinya penjualan dan pengalihan kumpulan tagihan tersebut, risiko kredit atas

kumpulan tagihan telah beralih dari Bank kepada pembeli. Selanjutnya, KIK-DBTN-01 menerbitkan Efek Beragunan Aset (EBA) yang merupakan bentuk partisipasi dalam kepemilikan bersama atas Kumpulan Tagihan. EBA diterbitkan dalam dua kelas yaitu:

- a. EBA Kelas A senilai Rp688.500 juta yang dicatat pada Bursa Efek Indonesia dan ditawarkan kepada publik dengan nilai 100% dari nilai pokok EBA Kelas A dengan tingkat bunga tetap sebesar 9,25% per tahun dengan tanggal jatuh tempo 27 September 2019. EBA Kelas A telah mendapatkan hasil pemeringkatan atas efek beragun asset dari PT Pemeringkat Efek Indonesia yaitu idAAA. Pada tanggal 30 Oktober 2009, Surat Pernyataan Pendaftaran dari KIK-DBTN-01 telah mendapatkan pernyataan efektif dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM-LK) melalui surat No. S-11491/BL/2010 tanggal 23 Desember 2010; dan EBA Kelas B dengan nilai pokok sebesar Rp61.500 yang ditawarkan dengan nilai 100% dari nilai pokok EBA Kelas B dan memiliki tanggal jatuh tempo pada tanggal 27 September 2019. EBA Kelas B tidak dicatat pada Bursa Efek Indonesia namun ditawarkan kepada calon pembeli dengan ketentuan bahwa bank mempunyai hak terlebih dahulu untuk membeli EBA Kelas B.
- b. Pemegang EBA Kelas B berhak atas semua arus kas tersisa sesuai dengan urutan prioritas pembayaran untuk setiap periode bunga. Pada tanggal 27 Desember 2010, Bank telah membeli EBA Kelas B sebesar 6% dari keseluruhan EBA Kelas B yang ditawarkan dan mencatat EBA Kelas B sebagai efek yang dimiliki hingga jatuh tempo pada laporan posisi keuangan Bank.

Transaksi penjualan Kumpulan Tagihan telah memperoleh opini penjualan putus (*true sale*) dari pihak independen yang terdiri dari pendapat dari segi akuntansi oleh Akuntan Independen dan pendapat dari segi hukum oleh kantor konsultan hukum independen. Atas dasar opini kedua pihak independen tersebut, Bank telah mengeluarkan Kumpulan Tagihan sebesar Rp750.000 juta dari laporan posisi keuangan Bank (penghentian pengakuan).

Atas transaksi sekuritisasi atas Kumpulan Tagihan tersebut di atas, Bank juga bertindak sebagai Penyedia Jasa sebagaimana tertuang dalam perjanjian penyediaan jasa No. 47/PKS/DIR/2010 tanggal 15 November 2010. Peran utama Bank sebagai penyedia jasa antara lain mengumpulkan pembayaran pokok dan bunga dari para debitur untuk setiap periode penagihan, mentransfer secara bulanan hasil penagihan kepada KIKDBTN-01 dan mengadministrasikannya dengan baik, aman dan teratur serta profesional untuk kepentingan KIKDBTN-01 yang merupakan representasi dari para pemegang EBA. Setelah jumlah pokok terhutang atas Kumpulan Tagihan telah berkurang menjadi 10% (atau kurang) dari jumlah pokok terhutang pada tanggal *cut off* final (12 Desember 2010), Bank sebagai penyedia jasa, mempunyai opsi untuk membeli dari para pemegang EBA Kelas A yang diwakili oleh Bank kustodian, pada tiap tanggal pembayaran, seluruh dan tidak hanya sebagian, Kumpulan Tagihan yang tersisa dengan harga yang sama dengan, mana yang lebih tinggi, antara

- i. jumlah pokok terhutang dari Kumpulan Tagihan berikut bunganya yang terhutang dikurangi dengan tagihan tertunggak pada saat dilaksanakannya *clean-up call* atau

- ii. jumlah pokok terutang dari EBA kelas A berikut bunganya yang terutang ditambah biaya-biaya senior dan pajak terutang saat itu yang wajib dibayar.
4. Bank telah melakukan sekuritisasi keempat atas tagihan Kredit Pemilikan Rumah (“Kumpulan Tagihan”) yang dimilikinya dengan menunjuk PT Sarana Multi Griya Finansial (Persero) sebagai arranger (penata transaksi) dan Pembeli Siaga serta Pendukung Kredit.

Selanjutnya atas Kumpulan Tagihan yang memenuhi kriteria pemilihan, oleh Bank, sebagai Kreditur Awal, telah dijual dan dialihkan ke kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset Danareksa BTN (KIKDBTN-02) yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 37 tanggal 25 Oktober 2011 dan Akta cessie No. 31 tanggal 16 November 2011. KIK-DBTN-02 dibentuk berdasarkan Kontrak Investasi Kolektif antara PT Danareksa Investment Management sebagai Manajer Investasi dan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk sebagai Bank Kustodian berdasarkan Akta No. 15 tanggal 15 September 2011. Nilai pokok Kumpulan Tagihan yang dijual dan dialihkan tersebut yang merupakan Kumpulan Tagihan terseleksi adalah sebesar Rp703.450 juta yang terdiri dari 19.810 debitur dengan harga sebesar nilai pokok Kumpulan Tagihan pada tanggal cut-off final (19 Oktober 2011).

Tingkat suku bunga yang dikenakan pada debitur Kumpulan Tagihan tersebut pada tanggal penjualan adalah sebesar 13,58% dengan tanggal jatuh tempo maksimum adalah 1 Februari 2020 . Setelah terjadinya penjualan dan pengalihan kumpulan tagihan tersebut, risiko kredit atas kumpulan tagihan telah beralih dari Bank kepada pembeli.

Selanjutnya, KIK-DBTN-02 menerbitkan Efek Beragunan Aset (EBA) yang merupakan bentuk partisipasi dalam kepemilikan bersama atas Kumpulan Tagihan. EBA diterbitkan dalam dua kelas yaitu:

- a. EBA Kelas A senilai Rp645.000 juta yang dicatat pada Bursa Efek Indonesia dan ditawarkan kepada publik dengan nilai 100% dari nilai pokok EBA Kelas A dengan tingkat bunga tetap sebesar 8,75% per tahun dengan tanggal jatuh tempo 27 Februari 2021. EBA Kelas A telah mendapatkan hasil pemeringkatan atas efek beragun asset dari PT Pemeringkat Efek Indonesia yaitu idAAA. Pada tanggal 3 November 2011, Surat Pernyataan Pendaftaran dari KIK-DBTN-02 telah mendapatkan pernyataan efektif dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM-LK) melalui surat No. S-11916/BL/2010 tanggal 3 November 2011; dan EBA Kelas B dengan nilai pokok sebesar Rp58.450 yang ditawarkan dengan nilai 100% dari nilai pokok EBA Kelas B dan memiliki tanggal jatuh tempo pada tanggal 27 Februari 2021. EBA Kelas B tidak dicatat pada Bursa Efek Indonesia namun ditawarkan kepada calon pembeli dengan ketentuan bahwa Bank mempunyai hak terlebih dahulu untuk membeli EBA Kelas B.
- b. Pemegang EBA Kelas B berhak atas semua arus kas tersisa sesuai dengan urutan prioritas pembayaran untuk setiap periode bunga. Pada tanggal 16 November 2011, Bank telah membeli EBA Kelas B sebesar 6% dari keseluruhan EBA Kelas A dan B yang ditawarkan dan mencatat EBA Kelas B sebagai efek yang dimiliki hingga jatuh tempo pada laporan posisi keuangan Bank.

Transaksi penjualan Kumpulan Tagihan telah memperoleh opini penjualan putus (*true sale*) dari pihak independen yang terdiri dari pendapat dari segi akuntansi oleh Akuntan Independen dan pendapat dari segi hukum oleh kantor konsultan hukum independen. Atas dasar opini kedua pihak independen tersebut, Bank telah mengeluarkan Kumpulan Tagihan sebesar Rp703.450 juta dari laporan posisi keuangan Bank (penghentian pengakuan). Atas transaksi sekuritisasi atas Kumpulan Tagihan tersebut di atas, Bank juga bertindak sebagai Penyedia Jasa sebagaimana tertuang dalam perjanjian penyediaan jasa No. 09/PKS/TRSD/2011 tanggal 21 Oktober 2011. Peran utama Bank sebagai penyedia jasa antara lain mengumpulkan pembayaran pokok dan bunga dari para debitur untuk setiap periode penagihan, mentransfer secara bulanan hasil penagihan kepada KIKDBTN-02 dan mengadministrasikannya dengan baik, aman dan teratur serta profesional untuk kepentingan KIKDBTN-02 yang merupakan representasi dari para pemegang EBA. Setelah jumlah pokok terhutang atas Kumpulan Tagihan telah berkurang menjadi 10% (atau kurang) dari jumlah pokok terhutang pada tanggal cut off final (19 Oktober 2011), Bank sebagai penyedia jasa, mempunyai opsi untuk membeli dari para pemegang EBA Kelas A yang diwakili oleh Bank kustodian, pada tiap tanggal pembayaran, seluruh dan tidak hanya sebagian, Kumpulan Tagihan yang tersisa dengan harga yang sama dengan, mana yang lebih tinggi, antara

- (i) jumlah pokok terhutang dari Kumpulan Tagihan berikut bunganya yang terhutang dikurangi dengan tagihan tertunggak pada saat dilaksanakannya clean-up call atau

(ii) jumlah pokok terutang dari EBA kelas A berikut bunganya yang terutang ditambah biaya-biaya senior dan pajak terutang saat itu yang wajib dibayar.

5. Ringkasan dari Prospektus Penawaran Umum Efek Beragun Aset Danareksa BTN 01–KPR Kelas A (“EBA Kelas A”)

Berikut ini adalah ringkasan dari proses Penawaran Umum Efek Beragun Aset Danareksa BTN 01–KPR yang telah direalisasikan pada tanggal 27 Desember 2010.

- Kredit awal dan penyedia jasa      BTN
- Penerbit                                    KIK –DBTN01
- Tanggal Penerbitan                    27 Desember 2010
- Nilai Sekuritisasi                     Rp. 750.000.230.716.80
- Bank Kustodian / Wali Amanat      PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk
- Pendukung Kredit                     PT. Sarana Multigraya Finansial
- Manajer Investasi                     PT. Danareksa (Persero).
- Penjamin Emisi Efek                   PT. Kresna Graha Sekurindo Tbk,  
PT. Trimegah Securitas  
PT. Andalan Artha Advisindo Sekuritas
- Peringkat EBA                           id AAA
- Lembaga Pemeringkat                 Pefindo
- Suku bunga EBA                        Tetap 9,25%
- Jatuh Tempo                            27 September 2019
- Syarat dan Kondisi:

Efek Beragun Aset (EBA) diterbitkan oleh KIK-DBTN01 yang dibentuk berdasarkan Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset antara PT.

Danareksa Investment Management (DIM) sebagai manajer investasi dan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Bank Mandiri) sebagai bank kustodiaan.

EBA diterbitkan dalam dua kelas, yaitu:

- a. EBA Kelas A, dengan nilai nominal sebesar Rp.688.500.000.000,00
- b. EBA Kelas B, dengan nilai nominal sebesar Rp.61.500.230.716,80

Aset portofolio kredit yang disekuritisasi adalah semua hak, dan kepentingan atas yang terkait dengan perjanjian kredit dan bunga yang akan ditagih, yang dipilih dengan menerapkan 32 kriteria yang dianggap memiliki kualitas baik dengan dilakukan AUP (*Agreed Upon Procedure*) oleh auditor independen dan laporan tersebut diserahkan ke lembaga pemeringkat untuk memperoleh peringkat sebagai referensi dalam penentuan peringkat bagi EBA.

Atas protofolio kredit yang dilakukan sekuritisasi dan selanjutnya menjadi instrumen investasi EBA Kelas A terdapat resiko, yaitu:

- a. Resiko kerugian karena kelancaran pembayaran kembali pokok pinjaman dan bunga mengalami tunggakan oleh debitur yang telah dilakukan sekuritisasi
- b. Resiko kemungkinan penurunan nilai properti dimasa yang akan datang jika terjadi likuidasi atas asset agunan EBA
- c. Resiko Likuiditas, karena instrument investasi EBA tergolong baru dalam pasar modal, maka akan ada hambatan untuk dapat dijual dengan cepat, karena tidak tersedianya pembeli EBA yang potensial.
- d. Resiko operasional bank penyedia jasa dalam hal ini BTN sebagai bank umum memiliki resiko oeprasional karena tidak berfungsinya system perbankan.

Dari 4 (empat) tahap sekuritisasi yang telah dilakukan BTN, jika dirangkum dalam suatu ihtisar tabel dapat digambarkan sebagai berikut:

Tabel 4.11  
**Ihtisar Sekuritisasi BTN**

Periode Sekuritisasi	Penerbitan		Tingkat Bunga	Tanggal	Peringkat
	Jumlah (Jutaan Rupiah)	Tanggal	EBA Kelas A	Jatuh Tempo	
KPR BTN ke 1 ( KIKDSMF01 )	111,111	11 - 02 - 2009	13.00%	10 - 03 - 2018	idAAA
KPR BTN ke 2 ( KIKDSMF02 )	391,305	10 - 11 - 2009	11.00%	10 - 12 - 2019	idAAA
KPR BTN ke 3 ( KIKDBTN01 )	750,000,	27 - 23 - 2010	9.25%	27 - 09 - 2019	idAAA
KPR BTN ke 4 ( KIKDBTN02 )	703,450	16 - 11 - 2011	8.75%	27 - 02 - 2021	idAAA
	1.955.867				

Sumber data: diolah dari Laporan Tahunan 2011

#### L. Uji Perhitungan dan Analisis

##### 1. Peningkatan Sumber Dana Bank

Sumber dana BTN secara keseluruhan berasal dari:

- a. Simpanan dana masyarakat berupa rekening giro, yang terdiri dari rekening giro perorangan dan rekening giro lembaga, simpanan rekening giro dapat dalam bentuk mata uang rupiah maupun mata uang valuta asing.
- b. Simpanan dana dari masyarakat berupa rekening tabungan, yang terdiri dari Tabungan BTN Batara, Tabungan BTN Batara Prima, Tabungan BTN Payroll, Tabungan BTN Junior, Tabungan BTN Juara, Tabungan BTN e-Pos, Tabunganku, Tabungan BTN Haji Reguler, Tabungan BTN Haji Plus,

- c. Simpanan dana masyarakat berupa rekening deposito, yang terdiri dari rekening deposito perorangan dan rekening deposito lembaga, simpanan rekening deposito dapat dalam bentuk mata uang rupiah maupun mata uang valuta asing.
- d. Simpanan dari bank lain
- Simpanan dari bank lain merupakan kewajiban kepada bank lain, dalam bentuk tabungan, giro, deposito berjangka dan *interbank call money*
- e. Surat berharga/efek-efek yang dijual dengan janji untuk dibeli kembali
- Surat berharga yang dimiliki dan dijual ini terjadi karena BTN telah menjual sebagian obligasi pemerintah dengan janji dibeli kembali sebesar Rp4,5 triliun kepada PT Bank Mandiri Tbk, Deutsche Bank AG, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited and Standard Chartered Bank.
- f. Surat berharga yang diterbitkan
- Surat-surat berharga yang diterbitkan merupakan obligasi yang telah diterbitkan oleh BTN yang diperdagangkan di pasar modal
- g. Pinjaman yang diterima
- Pinjaman yang diterima merupakan dana yang diterima oleh BTN dari Bank Indonesia, pemerintah dan lembaga pembiayaan lain dengan kewajiban pembayaran berdasarkan perjanjian pinjaman.
- Pinjaman yang diterima ini diantaranya terdiri dari dukungan dana dari Bank Indonesia dalam bentuk Penyalur Kredit Bank dan Fasilitas Kredit Likuiditas dengan tingkat bunga rata-rata 6,6% per tahun yang digunakan untuk mendanai KPR Subsidi yang ditawarkan kepada nasabah.

BTN juga menerima pinjaman dana sebesar Rp2 triliun dari PT Bank Central Asia Tbk sebagai sumber pendanaan alternatif lainnya dengan tingkat bunga tetap sebesar 7,5% untuk jangka waktu dua tahun.

Secara keseluruhan perkembangan posisi struktur sumber dana BTN adalah sebagai berikut:

Tabel 4.12  
**Posisi Sumber Dana – Total**  
 (Dalam Milyar Rupiah)

Periode Akhir Tahun	Jumlah	Peningkatan	Akumulasi Peningkatan
2008	37,475		
2009	46,421	5.946	5.946
2010	59,108	12.687	21.633
2011	78,347	19.239	40.872

Sumber data: diolah dari Laporan Tahunan 2011

Untuk mengetahui berapa besar peningkatan sumber dana bank, dapat diperoleh dengan cara perhitungan sebagai berikut:

Perhitungan:

$$r_n = \frac{(P_n - P_0)}{P_0} \times 100\%$$

Dimana:  $r_n$  = Pertumbuhan sumber dana bank ke-n

$P_n$  = Data Tahun ke -n

$P_0$  = Data tahun awal

$$\begin{aligned} r_n &= \frac{(78.347 - 37.475)}{37.475} \times 100\% \\ &= \frac{40.872}{37.475} \times 100\% \end{aligned}$$

$$= 109.07\%$$

Dapat dijelaskan bahwa kenaikan posisi sumber dana dari posisi sebelum periode pelaksanaan sekuritisasi assets sebesar Rp.37.475 Milyard dibanding dengan setelah periode setelah pelaksanaan sekuritisasi menjadi sebesar Rp.78.347 Milyar, atau naik sebesar Rp.40.873 Milyar atau naik sebesar 109,07%. Namun khusus untuk dana sekuritisasi sendiri hanya mengalami kenaikan akumulasi sebesar Rp.1,955,Milyar.

## 2. Uji Hipotesis

Untuk dapat memperoleh hasil uji hipotesis, perlu diketahui data-data yang terkait dengan variable nya, yaitu:

- a. Data realisasi kredit, yaitu nominal kredit yang disalurkan setiap tahunnya, yang mencakup kredit perumahan dan kredit non perumahan, data tersebut terlihat pada tabel berikut ini, yaitu:

Tabel 4.13

**Total Penyaluran Kredit**  
(Dalam Milyar Rupiah)

Tahun realisasi	Jumlah
2006	4,461
2007	5,248
2008	9,426
2009	9,108
2010	10,095
2011	11,255

Sumber data: diolah dari Laporan Tahunan 2011

- b. Surplus sumber dana bank, yaitu peningkatan dana yang dapat diperoleh oleh bank dari seluruh pihak setiap tahunnya yang dapat dialokasikan untuk disalurkan kembali oleh BTN dalam bentuk penyaluran kredit. Data tersebut dalam tabel adalah sebagai berikut:

Tabel 4.14

**Perkembangan Surplus Sumber Dana Bank**

(Dalam Jutaan Rupiah)

Struktur dana bank	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Giro	395	609	607	4,511	(2,190)	7,975
Tabungan	544	1,099	219	1,566	1,927	3,948
Simpanan berjangka	1,191	886	6,434	2,690	7,594	2,500
Simpanan bank lain	-	-	-	-	558	235
Kewajiban atas surat berharga - repo	-	250	-	(250)	3,464	987
Surat berharga yang diterbitkan	1,054	93	(739)	726	918	1,298
Pinjaman yang diterima	(113)	(78)	(345)	(297)	416	2,296
<b>Total Surplus Dana</b>	<b>3,071</b>	<b>2,859</b>	<b>6,176</b>	<b>8,946</b>	<b>12,687</b>	<b>19,239</b>

Sumber data: diolah dari Laporan Tahunan 2011

Untuk data total asset, laba operasional dan rasio LDR datanya diambil langsung dari Laporan Keuangan masing –masing periode.

Untuk perhitungan uji beda, selanjutnya data yang sudah ada tersebut dikelompokan menjadi dua kelompok, yaitu periode sebelum sekuritisasi periode tahun 2006, 2007 dan 2008, dan kelompok lainnya adalah periode setelah sekuritisasi, yaitu periode tahun 2009, 2010 dan 2011.

Tabel komponen laporan sebelum dan sesudah sekuritisasi dapat tergambar sebagai berikut:

Tabel 4.15

**Komponen Laporan Keuangan – Sebelum Sekuritisasi**

(Dalam Milyar Rupiah)

Komponen Laporan Keuangan	Tahun			Jumlah	Rata-rata
	2006	2007	2008		
Total Asset	32,578	36,692	33,992	103,262	34,421
Laba Operasional	539	591	670	1,800	600
Realisasi Kredit	4,461	5,248	9,426	19,135	6,378
Surplus Dana	3,071	2,859	6,176	12,106	4,035
Rasio - LDR	83.75	92.38	101.83	277.96	92.65

Sumber data: diolah dari Laporan Tahunan 2011

Tabel 4.16

**Komponen Laporan Keuangan – Setelah Sekuritisasi**

(Dalam Milyar Rupiah)

Komponen Laporan Keuangan	Tahun			Jumlah	Rata-rata
	2009	2010	2011		
Total Asset	58,448	68,386	89,121	215,955	71,985
Laba Operasional	739	1,264	1,627	3,630	1,210
Realisasi Kredit	9,108	10,095	11,255	30,458	10,153
Surplus Dana	8,946	12,687	19,239	40,872	13,624
Rasio - LDR	101.28	108.42	102.57	312.27	104.09

Sumber data: diolah dari Laporan Tahunan 2011

Setelah diperoleh data–data tersebut diatas, selanjutnya data tersebut masing–masing indikator dihitung dalam formulasi uji beda rata-rata berpasangan, sebagaimana perhitungan dibawah ini:

## 1) Indikator Keuangan: Total Aset

Tabel 4.17

Analisis Hipotesis - Uji beda rata-rata berpasangan - Total Aset  
(Dalam Milyar Rupiah)

Periode	Setelah Sekuritisasi (2009 - 2011) X1	Sebelum Sekuritisasi (2006 - 2008) Y1	Beda D = X1-Y1	D <sup>2</sup>
Tahun ke 1	58,448	32,578	25,870	669,256,900
Tahun ke 2	68,386	36,692	31,694	1,004,509,636
Tahun ke 3	89,121	33,992	55,129	3,039,206,641
Total			112,693	4,712,973,177
Rata - rata			37,564	

Sumber data: diolah dari Laporan Tahunan 2011

Menentukan nilai t-hitung:

Diketahui:

Jumlah Sample (n) = 3

Jumlah D = 112,693

Jumlah D<sup>2</sup> = 4.712.973.177

Rata-rata D = 37.564

Standar deviasi =  $s_d = \sqrt{\frac{n \sum d^2 - (\sum d)^2}{n(n-1)}}$

$$= \sqrt{\frac{3 \times 4.712.973.177 - (112.693)^2}{3 \times (3-1)}}$$

$$= \sqrt{\frac{14.138.919.531 - 12.699.712.249}{3 \times 2}}$$

$$= \sqrt{\frac{1.439.207.282}{6}}$$

$$= \sqrt{71.960.364} = \mathbf{8.483}$$

$$\begin{aligned} \text{Standar deviasi rata-rata} &= s_{\bar{d}} = \frac{s_d}{\sqrt{n}} \\ &= \frac{8.483}{\sqrt{3}} \\ &= \frac{8.483}{1,732} = 4.898 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{t-hitung} \quad t &= \frac{\bar{d}}{s_{\bar{d}}} \\ &= \frac{37.564}{4.898} = 7,670 \end{aligned}$$

## 2) Indikator Keuangan: Laba Operasional

Tabel 4.18

Analisis Hipotesis - Uji beda rata-rata berpasangan - Laba Operasional  
(Dalam Milyar Rupiah)

Periode	Setelah Sekuritisasi (2009 - 2011) X1	Sebelum Sekuritisasi (2006 - 2008) Y1	Beda D = X1-Y1	D <sup>2</sup>
Tahun ke 1	739	539	200	40,000
Tahun ke 2	1,264	591	673	452,929
Tahun ke 3	1,627	670	957	915,849
Total			1,830	1,408,778
Rata - rata			610	

Sumber data: diolah dari Laporan Tahunan 2011

Menentukan nilai t-hitung:

Diketahui:

Jumlah Sample (n) = 3

Jumlah D = 1.830

Jumlah D<sup>2</sup> = 1.408.778

Rata-rata D = 610

$$\begin{aligned}
 \text{Standar deviasi} = s_d &= \sqrt{\frac{n \sum d^2 - (\sum d)^2}{n(n-1)}} \\
 &= \sqrt{\frac{3 \times 1.408.778 - (1.830)^2}{3 \times (3-1)}} \\
 &= \sqrt{\frac{4.226.334 - 3.348.900}{3 \times 2}} \\
 &= \sqrt{\frac{877.434}{6}} \\
 &= \sqrt{43.872} = \mathbf{209}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Standar deviasi rata-rata} = s_{\bar{d}} &= \frac{s_d}{\sqrt{n}} \\
 &= \frac{209}{\sqrt{3}} \\
 &= \frac{8.483}{1,732} = \mathbf{121}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{t-hitung} \quad t &= \frac{\bar{d}}{s_{\bar{d}}} \\
 &= \frac{610}{121} = \mathbf{5,044}
 \end{aligned}$$

## 3) Indikator Keuangan: Realisasi Kredit

Tabel 4.19

Analisis Hipotesis - Uji beda rata-rata berpasangan - Realisasi Kredit  
(Dalam Milyar Rupiah)

Periode	Setelah Sekuritisasi (2009 - 2011) X1	Sebelum Sekuritisasi (2006 - 2008) Y1	Beda D = X1-Y1	D <sup>2</sup>
Tahun ke 1	9,108	4,461	4,647	21,596,468
Tahun ke 2	10,095	5,248	4,847	23,493,409
Tahun ke 3	11,255	9,426	1,829	3,345,241
Total			11,323	48,435,118
Rata - rata			3,774	

Sumber data: diolah dari Laporan Tahunan 2011

Menentukan nilai t-hitung:

Diketahui:

Jumlah Sample (n) = 3

Jumlah D = 11.323

Jumlah D<sup>2</sup> = 48.435.118

Rata-rata D = 3.774

$$\text{Standar deviasi} = s_d = \sqrt{\frac{n \sum d^2 - (\sum d)^2}{n(n-1)}}$$

$$= \sqrt{\frac{3 \times 48.435.118 - (11.323)^2}{3 \times (3-1)}}$$

$$= \sqrt{\frac{145.305.354 - 128.214.858}{3 \times 2}}$$

$$= \sqrt{\frac{17.090.495}{6}}$$

$$= \sqrt{854.525} = 924$$

$$\begin{aligned} \text{Standar deviasi rata-rata} &= s_{\bar{d}} = \frac{s_d}{\sqrt{n}} \\ &= \frac{924}{\sqrt{3}} \\ &= \frac{924}{1,732} = 534 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{t-hitung} \quad t &= \frac{\bar{d}}{s_{\bar{d}}} \\ &= \frac{3.774}{534} = 7,072 \end{aligned}$$

## 4) Indikator Keuangan: Surplus Dana

Tabel 4.20

Analisis Hipotesis - Uji beda rata-rata berpasangan - Surplus Dana  
(Dalam Milyar Rupiah)

Periode	Setelah Sekuritisasi (2009 - 2011) X1	Sebelum Sekuritisasi (2006 - 2008) Y1	Beda D = X1-Y1	D <sup>2</sup>
Tahun ke 1	8,946	3,071	5,875	34,515,625
Tahun ke 2	12,687	2,859	9,828	96,586,793
Tahun ke 3	16,239	6,176	10,063	101,270,208
Total			25,766	232,372,626
Rata - rata			8,589	

Sumber data: diolah dari Laporan Tahunan 2011

Menentukan nilai t-hitung:

Diketahui:

Jumlah Sample (n) = 3

Jumlah D = 25.766

$$\text{Jumlah } D^2 = 232.372.626$$

$$\text{Rata-rata } D = 8.589$$

$$\begin{aligned} \text{Standar deviasi} = s_d &= \sqrt{\frac{n \sum d^2 - (\sum d)^2}{n(n-1)}} \\ &= \sqrt{\frac{3 \times 232.372.626 - (25.766)^2}{3 \times (3-1)}} \\ &= \sqrt{\frac{597.117.878 - 663.895.413}{3 \times 2}} \\ &= \sqrt{\frac{33.222.465}{6}} \\ &= \sqrt{1.661.123} = \mathbf{1.289} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Standar deviasi rata-rata} = s_{\bar{d}} &= \frac{s_d}{\sqrt{n}} \\ &= \frac{1.289}{\sqrt{3}} \\ &= \frac{1.289}{1,732} = \mathbf{744} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{t-hitung} \quad t &= \frac{\bar{d}}{s_{\bar{d}}} \\ &= \frac{8.589}{744} = \mathbf{11.542} \end{aligned}$$

## 5) Indikator Keuangan: Rasio LDR

Tabel 4.21

Analisis Hipotesis - Uji beda rata-rata berpasangan - Rasio LDR  
(Dalam Milyar Rupiah)

Periode	Setelah Sekuritisasi (2009 - 2011) X1	Sebelum Sekuritisasi (2006 - 2008) Y1	Beda D = X1-Y1	D <sup>2</sup>
Tahun ke 1	101	84	18	307
Tahun ke 2	108	92	16	257
Tahun ke 3	103	102	1	1
Total			34	565
Rata - rata			11	

Sumber data: diolah dari Laporan Tahunan 2011

Menentukan nilai t-hitung:

Diketahui:

Jumlah Sample (n) = 3

Jumlah D = 34

Jumlah D<sup>2</sup> = 565

Rata-rata D = 11

$$\text{Standar deviasi} = s_d = \sqrt{\frac{n \sum d^2 - (\sum d)^2}{n(n-1)}}$$

$$= \sqrt{\frac{3 \times 565 - (34)^2}{3 \times (3-1)}}$$

$$= \sqrt{\frac{1.695 - 1.177}{3 \times 2}}$$

$$= \sqrt{\frac{518}{6}}$$

$$= \sqrt{26} = 5,090$$

$$\begin{aligned} \text{Standar deviasi rata-rata} &= s_{\bar{d}} = \frac{s_d}{\sqrt{n}} \\ &= \frac{5,090}{\sqrt{3}} \\ &= \frac{5,090}{1,732} = 2,939 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{t-hitung} \quad t &= \frac{\bar{d}}{s_{\bar{d}}} \\ &= \frac{8,589}{2,939} = 2,922 \end{aligned}$$

## 6) Menentukan nilai t- tabel

Karena hipotesis belum dapat dipastikan, maka pengujian akan dilakukan dalam skema 2 arah, diasumsikan standar deviasi ( $\sigma$ ) adalah sebesar 0,05, dan dalam penelitian ini sample yang diambil adalah untuk masa 6 periode (n), yang dibagi dalam waktu konstan sebelum dan sesudah sekuritisasi (k), maka atas data-data tersebut dapat diketahui:

$$\sigma = 0,05 : 2 = 0,025$$

$$\text{Jumlah sampel (n)} = 6$$

$$\text{Variable} = n - k$$

$$= 6 - 2$$

$$= 4$$

Hasil pada t-tabel berdasarkan data-data tersebut diatas adalah: **2,776**

Dari hasil analisis hipotesis kelima indikator keuangan tersebut diatas, apabila dibuat resume untuk menarik kesimpulan adalah sebagai berikut:

Tabel 4.22

Resume Analisis Hipotesis - Uji beda rata-rata berpasangan  
(Dalam Milyar Rupiah)

Indikator	Dev (D)	t-hitung	Hipotesis	Keputusan	Kesimpulan
<b>Total Asset</b>	112,693	7.670	t-hitung > t-tabel	Tolak Ho	Terdapat perbedaan
<b>Laba Operasion:</b>	1,830	5.044	t-hitung > t-tabel	Tolak Ho	Terdapat perbedaan
<b>Realisasi Kredit</b>	11,323	7.072	t-hitung > t-tabel	Tolak Ho	Terdapat perbedaan
<b>Surplus Dana</b>	25,766	11,542	t-hitung > t-tabel	Tolak Ho	Terdapat perbedaan
<b>Rasio - LDR</b>	34	3.892	t-hitung < t-tabel	Tolak Ho	Terdapat perbedaan

#### 7) Kesimpulan:

Dari kelima indikator keuangan seperti pada tabel 5.18 diatas, nampak bahwa seluruh indikator analisis hipotesisnya menunjukkan bahwa t-hitung > dari t-tabel, sehingga dapat disimpulkan terdapat perbedaan yang signifikan indikator keuangan setelah dilakukan sekuritisasi, maka diputuskan untuk **menolak**  $H_0$ , Jadi secara pasti ada perbedaan.

Dalam hal ini karena D lebih besar dari 0 (positif), yang berarti bahwa X lebih besar dari Y ( $D1 = X1 - Y1$ ), maka jelaslah bahwa setelah sekuritisasi (X1) pencapaian hasil rata-rata indikator adalah lebih tinggi nilainya jika dibandingkan dengan sebelum sekuritisasi (Y1).

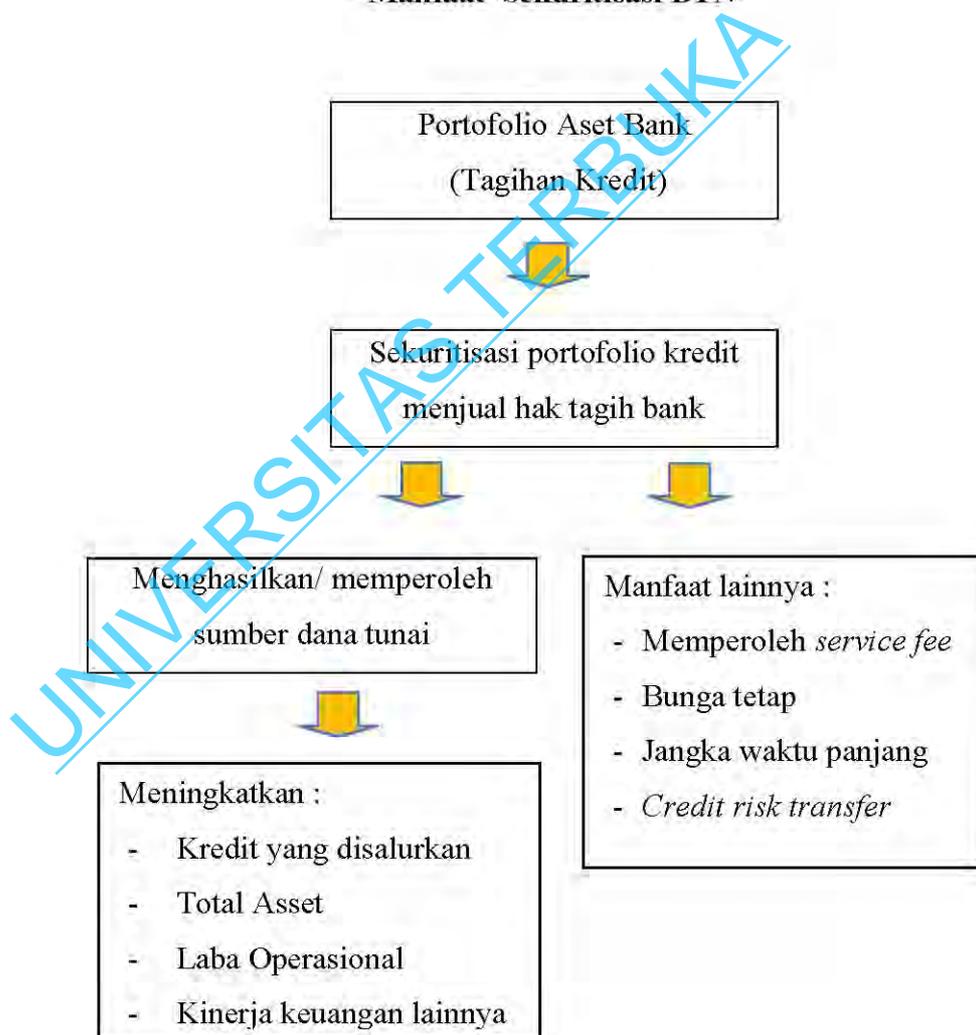
Dalam aplikasinya, setelah BTN melakukan sekuritisasi portofolio kredit dampak yang dihasilkan cukup signifikan pengaruh *multiplier* efeknya. Dalam hal ini karena dari hasil sekuritisasi sekuritisasi portofolio kredit menghasilkan dana segar (*fresh fund*) BTN memiliki kemampuan lebih untuk menyalurkan dana tersebut kedalam bentuk kredit sehingga menambah asset BTN. Hasil penyaluran kredit BTN

akan menerima pengembalian angsuran dari debitur, dan dalam komponen angsuran tersebut BTN memperoleh pendapatan bunga bersih, sehingga meningkatkan perolehan laba operasional BTN. Dari sisi rasio bank, karena total kredit bertambah, maka *Loan Deposit Ratio* (LDR) akan meningkat/membaik.

Kesimpulan seperti tersebut diatas, dapat digambarkan sebagai berikut:

Gambar 4.1

**Manfaat Sekuritisasi BTN**



Gambar 4.5

**Manfaat Sekuritisasi BTN**

## M. Manfaat Kebijakan Perusahaan tentang Sekuritisasi

## 1. Memperoleh dana tunai

Bahwa tujuan utama kebijakan perusahaan melakukan sekuritisasi adalah untuk memperoleh dana segar (fresh fund). Hasil perolehan dana BTN dari kebijakan sekuritisasi selama kurun waktu dari tahun 2009 sampai dengan tahun 2011 adalah sebagai berikut.

Tabel 4.23

Penambahan dan Akumulasi Sekuritisasi  
(Dalam Jutaan Rupiah)

Periode	Jumlah Penambahan	Jumlah Akumulasi
Tahun 2009	502,416	502,416
Tahun 2010	750,000	1,252,417
Tahun 2011	703,450	1,955,867

Sumber data: diolah dari Laporan Tahunan 2011

Apabila digambarkan dalam grafik, posisi akumulasi dari dana hasil sekuritisasi selama 3 tahun dapat ditampilkan sebagai berikut :



Gambar 4.6

Akumulasi Dana Sekuritisasi

2. Memperoleh jasa pengelolaan (*service fee*) sebesar 0,3450% per tahun dari total sekuritisasi yang telah dilakukan. Jasa pengelolaan ini diperoleh karena BTN tetap mengelola tagihan KPR kepada debitur atas tagihan KPR yang telah dilakukan sekuritisasi. Ilustrasi perolehan jasa pengelolaan tagihan KPR yang telah dilakukan sekuritisasi adalah sebagai berikut:

Tabel 4.24  
Jasa Pengelolaan (*Services Fee*)  
(Dalam Jutaan Rupiah)

Periode	Nilai Sekuritisasi	Nilai Jasa Pengelolaan	Akumulasi Jasa Pengelolaan
Tahun 2009	502,416	1,733	1,733
Tahun 2010	750,000	2,588	2,588
Tahun 2011	703,450	2,427	2,427
Jumlah		6,748	6,748

Apabila digambarkan dalam grafik, akumulasi perolehan jasa pengelolaan asset yang dilakukan sekuritisasi selama 3 tahun dapat ditampilkan sebagai berikut :



Gambar 4.7  
Akumulasi Perolehan Jasa Pengelolaan Aset Sekuritisasi

Dari ilustrasi tersebut diatas, BTN setiap tahun sejak tahun 2012 akan menerima pendapatan sebesar Rp. 6,748 juta atas jasanya masih tetap mengelola pembayaran angsuran dari para eks debitur yang telah dilakukan sekuritisasi.

### 3. Sumber biaya sekuritisasi berasal dari hasil penjualan asset sendiri

Dalam proses sekuritisasi portofolio kredit terdapat berbagai komponen biaya yang harus disediakan yang sumber dananya berasal dari hasil sekuritisasi tersebut.

Ilustrasi dari proses alokasi biaya-biaya tersebut dapat digambarkan sebagai berikut:

- Rata – rata bunga KPR	15,00%
- Bunga ke investor	11,00%
- Biaya penunjang sekuritisasi	0,75%
- Cadangan penghapusan kredit	1,00%
Jumlah alokasi biaya	12,75%
Nilai sisa sisa	2,25%

Nilai sisa sebesar 2,25% ini pada setiap akhir periode pembayaran triwulanan menjadi hak investor/pemegang surat efek beragun asset.

### 4. Tingkat bunga dana sekuritisasi tetap.

Secara periodik triwulanan, hasil pengelolaan tagihan angsuran kredit yang dilakukan oleh BTN selaku penyedia jasa pengelolaan akan menyerahkan dana pengembalian angsuran pokok kredit kepada investor ditambah bunga tetap 11% pertahun ditambah lagi nilai sisa sebesar 2,25%,

Sifat bunga yang tetap ini akan memberikan kepastian bank untuk menyediakan dana pengembalian yang sudah pasti jumlahnya.

5. *Credit risk transfer,*

Pengertiannya adalah memindahkan resiko kredit kepada pihak lain atas tidak tertagihnya kembali kredit yang telah disalurkan bank. Pada prinsipnya BTN akan terhindar dari resiko kerugian karena kredit macet dari tagihan KPR yang telah dilakukan sekuritisasi, karena atas resiko kredit macet dari tagihan kredit yang telah dilakukan sekuritisasi ini pindah atau akan ditanggung oleh investor/pemegang surat EBA.

Walaupun jika terjadi kredit macet atas tagihan kredit yang telah disekuritisasi BTN tidak menanggung kerugian, namun demikian pengelolaan dan penagihan atas angsuran kredit masih tetap dilakukan oleh BTN, karena BTN memperoleh imbalan jasa pengelolaan.

N. Perbandingan dengan alternatif sumber dana lainnya.

1. Penerbitan Surat Hutang Obligasi

Sama halnya dengan sekuritisasi, penerbitan surat hutang obligasi juga melibatkan pihak lembaga pemeringkat, wali amanat, dan penjamin emisi.

Penerbitan surat utang obligasi untuk jangka waktu panjang, tingkat bunga obligasi dengan tarip bunga tetap dan kecenderungan bunganya lebih tinggi.

Bunga obligasi atau disebut kupon, dibayarkan setiap 6 (enam) bulan sekali sesuai tanggal penerbitan obligasi.

Persiapan waktu yang dibutuhkan untuk menerbitkan obligasi cukup panjang, biaya persiapan dan penerbitan juga besar, calon investor biasanya sangat banyak, sehingga harus diadakan pemaparan profile perusahaan kepada para calon investor. Diperlukan waktu yang tepat saat dilakukan emisi obligasi agar diperoleh tingkat suku bunga obligasi serendah mungkin, namun masih tetap diminati dan dibeli oleh investor.

Penghimpunan dana oleh BTN dari penerbitan surat hutang obligasi sudah sering dilakukan, hingga saat ini sudah dilakukan sebanyak 15 kali, posisi per tanggal 31 Desember 2011 obligasi yang masih beredar di masyarakat dan belum jatuh tempo masih sebesar Rp. 5.450 Milyar.

Sumber dana dari penerbitan surat hutang obligasi ini sangat membantu BTN dalam hal penyediaan dana untuk disalurkan kembali dalam bentuk kredit.

## 2. Penerbitan dan penjualan saham perusahaan.

BTN adalah salah satu bank milik negara dalam naungan Kementerian BUMN, sebelumnya seluruh modal saham dimiliki dan dikuasai oleh negara. Dalam perkembangannya dengan berbagai upaya akhirnya BTN memperoleh izin dan persetujuan dari DPR untuk melakukan penjualan saham perusahaan maksimal sebesar 30% kepada masyarakat luas.

Proses penjualan saham ke masyarakat memerlukan persiapan yang panjang dan melibatkan berbagai pihak.

BTN harus melakukan upaya yang maksimal, agar rencana penjualan saham diminati oleh calon investor yang bersedia membeli saham yang akan dijual dengan harga yang optimal, sehingga diperoleh dana yang maksimal.

Beban yang harus dibayarkan kepada pemegang saham yaitu berupa deviden, akan dibagikan sesuai hasil keputusan RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham) yang akan menetapkan berapa besarnya deviden per lembar saham.

Dari hasil penjualan saham ini, nilai buku saham yang sudah dijual ke masyarakat per 31 Desember 2011 mencapai sebesar Rp. 2.482 Milyar.

Hasil perolehan penjualan saham ini juga sangat membantu BTN dalam menghimpun sumber dana untuk penyaluran kredit.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pengolahan data laporan keuangan BTN tahun 2011, posisi sumber dana yang berasal dari pihak ketiga (dana dari masyarakat berupa simpanan giro, tabungan dan deposito berjangka) sebesar Rp.61.970 Milyar atau mencakup 79,10% dari seluruh sumber dana bank sebesar Rp. 78.347 Milyar.

Sedangkan berdasarkan data pada tabel 5.7 Perbandingan Antara Surplus Dana dan Realisasi Kredit, tergambar data kesenjangan dana antara penambahan dana dari pihak ketiga (Simpanan Giro, Tabungan dan Deposito Berjangka) dibandingkan dengan realisasi kredit yang disalurkan untuk periode tahun 2006 sampai dengan tahun 2011 terdapat kesenjangan/*mismatch* (kekurangan) sebesar Rp.10.087 Milyar.

Atas permasalahan kesenjangan/*mismatch* dalam sumber dana tersebut, salah satu upaya BTN untuk mencukupi dana penyaluran kredit adalah dari sekuritisasi portofolio kredit, yang hingga tahun 2011 berhasil menghimpun dana dari hasil sekuritisasi portofolio kredit mencapai sebesar Rp. 1.955 Milyar.

Berdasarkan analisis hipotesis dengan analisis uji beda rata-rata berpasangan diperoleh hasil t-hitung lebih besar dari t-tabel, maka diputuskan untuk menolak  $H_0$ , yaitu secara pasti ada perbedaan indikator laporan keuangan antara sebelum sekuritisasi dibandingkan dengan setelah sekuritisasi.

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan ini dapat disimpulkan :

1. Struktur sumber dana BTN untuk posisi akhir tahun 2011 dari total posisi sumber dana sebesar Rp. 78.347 Milyar, sebesar Rp.34.004 Milyar atau sebesar 43,40% berupa sumber dana dari deposito berjangka. Kondisi ini

- mengkhawatirkan BTN, jika sewaktu deposito berjangka tersebut jatuh tempo dan tidak diperpanjang lagi oleh deposan, maka bank harus segera mencari sumber dana baru lagi agar BTN dapat tetap melakukan penyaluran kredit.
2. Berdasarkan data antara sumber dana dan penyaluran dana dalam bentuk kredit, terdapat *mismatch*/kesenjangan jangka waktu. Hal ini terjadi karena sumber dana dari pihak ketiga (Simpanan Giro, Tabungan dan Deposito berjangka) yang dapat diperoleh BTN hingga posisi akhir tahun 2011 mencapai sebesar Rp.34.004 Milyar seluruhnya berjangka waktu paling panjang 24 bulan, sedangkan dana tersebut disalurkan dalam bentuk kredit dengan jangka waktu diatas 2 tahun mencakup komposisi sebesar 91,38%. Kondisi ini juga mengkhawatirkan BTN, karena pada kondisi tertentu karena seluruh sumber dana yang diperoleh sudah disalurkan kembali dalam bentuk kredit, bank menghadapi resiko likuiditas (kekurangan uang tunai). Hal ini berarti BTN tidak dapat menyalurkan kredit lagi.
  3. Untuk menambah sumber dana, BTN melakukan sekuritisasi portofolio kredit, karena akan mendapatkan manfaat yaitu: memperoleh dana segar dalam jumlah yang besar sekaligus, memperoleh jasa pengelolaan (*service fee*) atas pengelolaan tagihan yang telah dilakukan sekuritisasi, bunga hasil sumber dana dari sekuritisasi suku bunganya tetap sebesar 11%, serta atas tagihan yang telah dilakukan sekuritisasi bank terhindar dari resiko kredit macet karena resiko tersebut berpindah ke investor.
  4. Dari hasil penelitian, setelah dilakukan sekuritisasi atas indikator keuangan BTN yang dilakukan analisis, terdapat perbedaan secara signifikan meningkat menjadi lebih baik.

## B. Saran

Berdasarkan hasil analisis penelitian dan kesimpulan tersebut diatas, penulis memberikan saran :

1. Idealnya untuk dana penyaluran kredit dengan jangka waktu panjang, sumber dananya juga harus yang berjangka waktu panjang. Namun yang terjadi di BTN sumber dana dari pihak ketiga seluruhnya berjangka waktu dibawah 24 bulan. Salah satu alternatif atas permasalahan sumber dana ini adalah dengan sekuritisasi.
2. Karena dari hasil penelitian setelah BTN melakukan sekuritisasi terdapat perbedaan indikator yang lebih baik, maka disarankan BTN melakukan sekuritisasi lagi dengan mempertimbangkan waktu yang tepat untuk memperoleh hasil yang maksimal.
3. Lembaga perbankan lainnya bisa mengikuti pola BTN dalam mengatasi keterbatasan sumber dana untuk penyaluran kredit dari skema sekuritisasi portofolio kredit yang dimiliki.
4. Pemerintah perlu menambah kemampuan keuangan lembaga penyedia dana untuk sekuritisasi untuk antisipasi kalangan dunia usaha di Indonesia yang akan melakukan sekuritisasi portofolio kredit yang dimiliki.
5. Penelitian ini dapat menjadi bahan rujukan untuk untuk penelitian lanjutan oleh siapapun.

## DAFTAR PUSTAKA

- Kakisina, S. dan Rumansara, A. (2000). *Otonomi Daerah: Desentralisasi Pemerintah sebagai Tuntutan Demokrasi Politik dan Ekonomi yang Berkeadilan*, Vol. XII Nomor 3. Jakarta: Kritis.
- Kasmir (2007). *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Laporan Keuangan BTN – 2010
- Laporan Keuangan BTN – 2011
- Laporan Keuangan Berkelanjutan – 2011
- Nicola Cetorelli and Stavros Peristian (2012) The Role of Banks in Asset Securitization. Diambil tanggal 12 April 2013 dari situs World Wide Web <http://www.newyorkfed.org/research/epr/12v18n2/1207peri.pdf>
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/4/PBI/2005 tanggal 7 Januari 2005 tentang Prinsip Kehati-hatian Dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset bagi Bank Umum.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2005.
- Prawironegoro. (2007). *Akuntansi manajemen*. Edisi 2, Jakarta: Mira Wacana
- Prospektus Penawaran Umum Efek Beragun Aset Danareksa BTN 01– KPR Kelas A (“EBA Kelas A”).
- Simanjuntak, A. (2005). Manfaat Pembiayaan Sekunder Perumahan (*Secondary Mortgage Facility*) Khususnya Bagi Industri Perbankan. Makalah dipresentasikan pada acara *Seminar Membedah Aspek Hukum dari Peluang Investasi dan Potensi Bisnis Masa Depan tanggal 10 Mei 2005*. Jakarta.
- Simorangkir, O.P. (2004). *Pengantar lembaga keuangan bank dan nonbank*. Editor: Akhria Nazwar, Sofyan Mansyur, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Sutrisno, (2003). *Manajemen Keuangan (Teori, Konsep, dan Aplikasi)*. Edisi Pertama, Cetakan Kedua. Yogyakarta: EKONISIA.
- Surat Edaran Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Nomor 48/DIR/DTRS/2008 tanggal 05 Desember 2008 tentang Ketentuan Sekuritisasi Aset Keuangan PT. Bank Tabungan Negara (Persero).
- Syaparuddin. (2009). *Modul Kuliah Statistika FE Unja*. Jambi

- T. Kendall, Leon, (2000). *Securitization : A New Era in American Finance, A Primer on Securitization*, edited by Leon T. Kendall dan Michael J.Fishman, (Massachusetts Institute of Technology).
- Tesis: Tinjauan Yuridis Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset di BTN (2010), (Penulis: Syafaruddin Harahap, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana– Universitas Diponegoro– Semarang
- Tim Studi Perdagangan Efek Beragun Aset (2003). Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Pengawas Pasar Modal Proyek Peningkatan Efisiensi Pasar Modal, Studi Tentang Perdagangan Efek Beragun Aset.
- Untung, B. (2000), *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta: Andi.
- Undang-undang No. 7 tahun 1992, tentang Perbankan, Jakarta.
- Undang–Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Jakarta
- Undang-Undang No. 4 Tahun 2003 tentang Perbankan
- World Wide Web <http://btn.co.id>
- World Wide Web <http://blog.pasca.gunadarma.ac.id/author/pheriyanti>, Diambil 14 Januari 2013
- World Wide Web <http://irfanmnugraha.blogspot.com/2012/02/definisi-manajemen-aset.html>, Diambil 14 Januari 2013.
- Weston, J. F., & Copeland, T. E. yang diterjemahkan oleh Jaka Wasana, & Kibrandoko, (1999). *Manajemen Keuangan*. Jilid 1. (Edisi 8). Jakarta: Erlangga.
- Widjaja, G. (2007). *Traditional Securitization, Synthetic Securitization dan Basel Committee for Asset Securitization*, Konsepsi, Pengaturan dan Pelaksanaannya. Jakarta: Yayasan Pusat Pengkajian Hukum

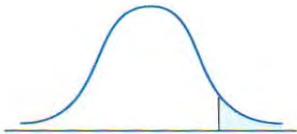
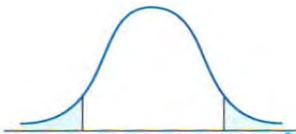
LAMPIRAN

Lampiran 1 t-tabel

APPENDIX B STATISTICAL TABLES 691

**TABLE B.2 THE  $t$  DISTRIBUTION**

Table entries are values of  $t$  corresponding to proportions in one tail or in two tails combined.

df	PROPORTION IN ONE TAIL					
	0.25	0.10	0.05	0.025	0.01	0.005
df	PROPORTION IN TWO TAILS COMBINED					
	0.50	0.20	0.10	0.05	0.02	0.01
1	1.000	3.078	6.314	12.706	31.821	63.657
2	0.816	1.886	2.920	4.303	6.965	9.925
3	0.765	1.638	2.353	3.182	4.541	5.841
4	0.741	1.533	2.132	2.776	3.747	4.604
5	0.727	1.476	2.015	2.571	3.365	4.032
6	0.718	1.440	1.943	2.447	3.143	3.707
7	0.711	1.415	1.895	2.365	2.998	3.499
8	0.706	1.397	1.860	2.306	2.896	3.355
9	0.703	1.383	1.833	2.262	2.821	3.250
10	0.700	1.372	1.812	2.228	2.764	3.169
11	0.697	1.363	1.796	2.201	2.718	3.106
12	0.695	1.356	1.782	2.179	2.681	3.055
13	0.694	1.350	1.771	2.160	2.650	3.012
14	0.692	1.345	1.761	2.145	2.624	2.977
15	0.691	1.341	1.753	2.131	2.602	2.947
16	0.690	1.337	1.746	2.120	2.583	2.921
17	0.689	1.333	1.740	2.110	2.567	2.898
18	0.688	1.330	1.734	2.101	2.552	2.878
19	0.688	1.328	1.729	2.093	2.539	2.861
20	0.687	1.325	1.725	2.086	2.528	2.845
21	0.686	1.323	1.721	2.080	2.518	2.831
22	0.686	1.321	1.717	2.074	2.508	2.819
23	0.685	1.319	1.714	2.069	2.500	2.807
24	0.685	1.318	1.711	2.064	2.492	2.797
25	0.684	1.316	1.708	2.060	2.485	2.787
26	0.684	1.315	1.706	2.056	2.479	2.779
27	0.684	1.314	1.703	2.052	2.473	2.771
28	0.683	1.313	1.701	2.048	2.467	2.763
29	0.683	1.311	1.699	2.045	2.462	2.756
30	0.683	1.310	1.697	2.042	2.457	2.750
40	0.681	1.303	1.684	2.021	2.423	2.704
60	0.679	1.296	1.671	2.000	2.390	2.660
120	0.677	1.289	1.658	1.980	2.358	2.617
$\infty$	0.674	1.282	1.645	1.960	2.326	2.576

Table III of R. A. Fisher and F. Yates, *Statistical Tables for Biological, Agricultural and Medical Research*, 6th ed. London: Longman Group Ltd., 1944 (previously published by Oliver and Boyd Ltd., Edinburgh). Adapted and reprinted with permission of the Addison Wesley Longman Publishing Co.

STATISTICAL TABLES

## Lampiran 2 Laporan Keuangan tahun 2006 sampai dengan tahun 2011

## IKHTISAR KEUANGAN DAN OPERASIONAL

(Dalam Milyard Rupiah )

Keterangan Indikator Laporan Keuangan	2011	2010	2009	2008	2007	2006
<b>LAPORAN LABA RUGI</b>						
Pendapatan Bunga dan Bagi Hasil	7,556	6,499	5,730	4,567	3,931	4,163
Beban Bunga dan Bonus	3,770	3,144	3,428	2,607	2,178	2,539
Pendapatan Bunga dan Bagi Hasil - Bersih	3,786	3,355	2,302	1,960	1,753	1,624
Pendapatan Operasional Lainnya	512	488	265	217	227	161
Beban Operasional Lainnya	2,720	2,247	1,763	1,503	1,391	1,176
Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Aset	(110)	(311)	(53)	5	8	(57)
Pemulihan (Beban) Estimasi Kerugian	58	(21)	(12)	(10)	(6)	
Laba Operasional	1,526	1,264	739	669	591	539
Pendapatan (Beban) Bukan Operasional - Bersih	(3)	(13)	6	(4)	11	4
Laba Sebelum Manfaat Pajak Penghasilan	1,522	1,250	746	666	602	543
Manfaat (Beban) Pajak Tangguhan	(10)	40	(12)	57	39	23
Beban Pajak Kini	393	374	228	292	238	155
Laba Bersih	1,119	916	490	430	402	365
Laba Bersih Per Saham (nilai penuh)	127	105	76	68	322	292
<b>NERACA BALANCE SHEET</b>						
Aktiva Produktif	86,663	66,326	56,255	43,112	33,804	30,040
Kredit yang diberikan	59,338	48,703	38,737	30,774	21,796	17,829
Pembiayaan Syariah	4,226	2,847	1,996	1,251	547	257
Penempatan pada BI dan Bank Lain	9,781	2,375	2,669	656	55	294
Efek-Efek	739	931	2,955	1,213	1,872	1,752
Obligasi Pemerintah	7,107	7,193	7,380	7,577	8,618	9,738
Total Aset	89,121	68,386	58,448	44,992	36,693	32,576
Simpanan dari Nasabah	61,970	47,546	40,215	31,448	24,187	21,594
Giro	13,150	5,174	7,364	2,853	2,245	1,627
Tabungan	14,816	10,868	8,941	7,375	7,156	6,057
Deposito Berjangka	34,004	31,504	23,910	21,220	14,786	13,900
Surat Berharga yang Diterbitkan	5,438	4,140	3,222	2,496	3,235	3,142
Pinjaman Yang Diterima	5,695	3,400	2,984	3,281	3,626	3,704
Pinjaman Subordinasi	-			250	250	248
Total Kewajiban	81,800	61,938	21,055	41,914	33,906	30,816
Ekuitas	7,322	6,447	5,393	3,076	2,787	1,760
<b>RASIO KEUANGAN (%)</b>						
Imbal Hasil Rata-rata Aktiva (ROA)	2.03%	2.05%	1.47%	1.80%	1.92%	1.78%
Imbal Hasil Rata-rata Ekuitas (ROE)	17.65%	16.56%	14.53%	19.64%	20.68%	20.36%
Marjin Pendapatan Bunga Bersih (NIM)	5.75%	5.90%	4.60%	5.08%	5.47%	5.13%
Rasio Kecukupan Modal (CAR)	15.03%	16.74%	21.54%	16.14%	22.13%	18.23%
Rasio Kredit dan Pembiayaan Bermasalah - Gross	2.75%	3.26%	3.36%	3.20%	4.05%	3.91%
Rasio Kredit dan Pembiayaan Bermasalah - Netto	2.23%	2.66%	2.75%	2.66%	2.81%	1.77%
Rasio Beban Operasional terhadap Pendapatan Opr	81.75%	82.39%	88.24%	86.18%	85.89%	87.56%
Rasio Kredit yang Diberikan terhadap Simpanan	102.57%	108.42%	101.29%	101.83%	92.38%	83.75%