



# LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.61, 2019

KEUANGAN OJK. Prinsip Kehati-hatian. Aktivitas Sekuritisasi. Bank Umum. (Penjelasan dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6239)

PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN

REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 11/POJK.03/2019

TENTANG

PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM AKTIVITAS  
SEKURITISASI ASET BAGI BANK UMUM

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

DEWAN KOMISIONER OTORITAS JASA KEUANGAN,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk meningkatkan intermediasi perbankan, diperlukan alternatif sumber pendanaan bagi bank selain dana pihak ketiga yaitu dengan melakukan aktivitas sekuritisasi aset;
  - b. bahwa aktivitas sekuritisasi aset dapat meningkatkan risiko kredit bagi bank yang memiliki eksposur sekuritisasi sehingga mempengaruhi permodalan bank;
  - c. bahwa aktivitas sekuritisasi aset merupakan produk keuangan global dengan kompleksitas yang tinggi sehingga diperlukan penerapan prinsip kehati-hatian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan dan sesuai dengan standar internasional;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan

tentang Prinsip Kehati-hatian dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset bagi Bank Umum;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5253);
  2. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);
  3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3608);
  4. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN TENTANG PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM AKTIVITAS SEKURITISASI ASET BAGI BANK UMUM.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini yang dimaksud dengan:

1. Bank Umum yang selanjutnya disebut Bank adalah Bank Umum sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang yang mengatur mengenai perbankan, termasuk kantor cabang dari bank yang berkedudukan di luar negeri, serta bank umum syariah dan unit usaha syariah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang yang mengatur mengenai perbankan syariah.
2. Sekuritisasi Aset adalah proses penerbitan surat berharga oleh penerbit efek beragun aset atau penerbit efek beragun aset syariah yang didasarkan pada pengalihan aset keuangan atau aset syariah dari kreditur awal (*originator*) yang diikuti dengan pembayaran yang berasal dari hasil penjualan efek beragun aset kepada investor atau pembayaran yang berasal dari dana penerbit.
3. Efek Beragun Aset yang selanjutnya disingkat EBA adalah surat berharga yang diterbitkan oleh penerbit berdasarkan aset keuangan yang dialihkan oleh kreditur awal (*originator*).
4. Efek Beragun Aset Syariah yang selanjutnya disingkat EBAS adalah surat berharga yang diterbitkan oleh penerbit berdasarkan aset syariah yang dialihkan oleh kreditur awal (*originator*) dengan mekanisme yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
5. Penerbit EBA atau EBAS yang selanjutnya disebut Penerbit adalah badan hukum, Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset (KIK-EBA) atau Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset Syariah (KIK-EBAS), penerbit efek beragun aset berbentuk surat partisipasi (EBA-SP) atau penerbit efek beragun aset syariah berbentuk surat partisipasi (EBAS-SP), entitas bertujuan khusus, atau bentuk lain sesuai peraturan perundang-undangan, yang mempunyai tujuan khusus melakukan aktivitas Sekuritisasi Aset.
6. Kreditur Awal (*Originator*) adalah:
  - a. pihak yang mengalihkan aset keuangan atau aset

- syariah kepada Penerbit; atau
- b. pihak yang menjadi sponsor entitas bertujuan khusus dalam penerbitan surat berharga *Asset Backed Commercial Paper* (ABCP) atau surat berharga sejenis lain yang bertujuan untuk mengambillalih eksposur dari pihak ketiga.
7. Entitas Referensi (*Reference Entity*) adalah pihak yang berutang atau mempunyai kewajiban membayar (*obligor*) dari aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*), termasuk:
    - a. Penerbit dari surat berharga dalam hal aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) berupa surat berharga; atau
    - b. pihak yang berkewajiban untuk melunasi dalam hal aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) berupa kredit atau pembiayaan, atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu.
  8. Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*) adalah fasilitas yang diberikan kepada Penerbit untuk meningkatkan kualitas aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) untuk pembayaran kepada investor.
  9. Fasilitas Likuiditas (*Liquidity Facility*) adalah fasilitas talangan yang diberikan kepada Penerbit untuk mengatasi ketidaktepatan (*mismatch*) pembayaran kewajiban kepada investor.
  10. Penyedia Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*) adalah pihak yang menyediakan Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*).
  11. Penyedia Fasilitas Likuiditas (*Liquidity Facility*) adalah pihak yang menyediakan Fasilitas Likuiditas (*Liquidity Facility*).
  12. Penyedia Jasa (*Servicer*) adalah pihak yang menatausahakan, memproses, mengawasi, dan melakukan tindakan lain dalam mengupayakan kelancaran arus kas aset keuangan atau aset syariah

yang dialihkan kepada Penerbit sesuai perjanjian antara Penyedia Jasa (*Servicer*) dengan Penerbit, termasuk memberikan peringatan kepada Entitas Referensi (*Reference Entity*) dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran, melakukan negosiasi, dan menyelesaikan tuntutan.

13. Investor adalah pihak yang membeli EBA atau EBAS.
14. Bank Kustodian adalah Bank yang memberikan jasa penitipan EBA atau EBAS dan harta serta jasa lain yang berkaitan dengan Sekuritisasi Aset sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
15. Pembelian Kembali (*Clean-up Call*) adalah opsi untuk membeli seluruh:
  - a. sisa aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*); atau
  - b. eksposur sekuritisasi, sebelum jatuh tempo.

## BAB II

### AKTIVITAS BANK DALAM SEKURITISASI ASET

#### Bagian Pertama

#### Umum

#### Pasal 2

- (1) Dalam Sekuritisasi Aset, Bank dapat melakukan aktivitas sebagai:
  - a. Kreditur Awal (*Originator*);
  - b. Penyedia Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*);
  - c. Penyedia Fasilitas Likuiditas (*Liquidity Facility*);
  - d. Penyedia Jasa (*Servicer*);
  - e. Investor; dan/atau
  - f. Bank Kustodian.
- (2) Bank yang dapat melakukan aktivitas sebagai Kreditur Awal (*Originator*), Penyedia Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*), Penyedia Fasilitas Likuiditas (*Liquidity Facility*), Penyedia Jasa (*Servicer*), dan/atau Investor

sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf e merupakan Bank yang termasuk dalam Bank Umum berdasarkan Kegiatan Usaha (BUKU) 1, BUKU 2, BUKU 3, dan BUKU 4, setelah memperoleh persetujuan Otoritas Jasa Keuangan.

- (3) Persetujuan Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai kegiatan usaha dan jaringan kantor berdasarkan modal inti bank dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai produk dan aktivitas bank syariah dan unit usaha syariah.
- (4) Bank yang dapat melakukan aktivitas sebagai Bank Kustodian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f merupakan BUKU 3 dan BUKU 4.
- (5) Bank yang melakukan aktivitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai prinsip kehati-hatian.
- (6) Bank umum syariah dan unit usaha syariah wajib mematuhi prinsip syariah dalam melakukan aktivitas Sekuritisasi Aset.
- (7) Bank wajib memiliki kebijakan dan pedoman aktivitas Sekuritisasi Aset yang didokumentasikan dengan baik dan menjadi bagian dari kebijakan dan pedoman manajemen risiko Bank.
- (8) Aktivitas Sekuritisasi Aset sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dituangkan secara tertulis dalam perjanjian Sekuritisasi Aset.

### Pasal 3

- (1) Bank dalam melakukan aktivitas Sekuritisasi Aset sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 hanya dapat melakukan Sekuritisasi Aset atas aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) berupa aset keuangan atau aset syariah yang terdiri dari kredit atau pembiayaan, tagihan yang timbul dari surat

berharga atau surat berharga syariah, tagihan yang timbul pada kemudian hari (*future receivables*) dan/atau aset keuangan atau aset syariah lain yang setara.

- (2) Aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memenuhi kriteria:
  - a. memiliki arus kas;
  - b. dimiliki dan dalam pengendalian Kreditur Awal (*Originator*); dan
  - c. dapat dipindahtangankan dengan bebas kepada Penerbit.
- (3) Bagi bank umum syariah dan unit usaha syariah, selain memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (2), aset syariah yang mendasari (*underlying*) wajib sesuai dengan prinsip syariah.

#### Bagian Kedua

#### Bank yang Melakukan Aktivitas sebagai Kreditur Awal (*Originator*)

#### Pasal 4

- (1) Bank hanya dapat melakukan aktivitas sebagai Kreditur Awal (*Originator*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a, dalam hal aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) dan ayat (3).
- (2) Bank yang melakukan aktivitas sebagai Kreditur Awal (*Originator*) hanya dapat melakukan pengalihan aset keuangan atau aset syariah kepada Penerbit di dalam negeri.
- (3) Bank umum syariah dan unit usaha syariah yang melakukan aktivitas sebagai Kreditur Awal (*Originator*) hanya dapat melakukan pengalihan aset syariah kepada Penerbit di dalam negeri yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.

- (4) Bank yang melakukan aktivitas sebagai Kreditur Awal (*Originator*) hanya dapat mengalihkan aset keuangan atau aset syariah, dalam hal memenuhi persyaratan:
  - a. pengalihan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) dari Kreditur Awal (*Originator*) kepada Penerbit memenuhi kondisi jual putus; dan
  - b. Kreditur Awal (*Originator*) bukan merupakan pihak terkait dengan Penerbit.
- (5) Bank yang melakukan aktivitas sebagai Kreditur Awal (*Originator*) wajib memastikan bahwa seluruh kondisi aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian Sekuritisasi Aset.
- (6) Bank yang melakukan aktivitas sebagai Kreditur Awal (*Originator*) wajib memperhitungkan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam perhitungan Aset Tertimbang Menurut Risiko (ATMR), penilaian kualitas aset, dan perhitungan batas maksimum pemberian kredit.
- (7) Bank yang melakukan aktivitas Sekuritisasi Aset atas kredit atau pembiayaan kepemilikan rumah wajib menyusun Standar Prosedur Operasional (SPO) Administrasi Kredit atau Pembiayaan Kepemilikan Rumah dalam melakukan Sekuritisasi Aset dengan mengacu pada Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini.

#### Pasal 5

- (1) Kondisi jual putus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) huruf a harus memenuhi persyaratan:
  - a. seluruh manfaat yang diperoleh dan/atau akan diperoleh dari aset keuangan atau aset syariah telah dialihkan kepada Penerbit;
  - b. risiko kredit dari aset keuangan atau aset syariah



- yang mendasari (*underlying*) secara signifikan telah beralih kepada Penerbit;
- c. Kreditur Awal (*Originator*) tidak memiliki pengendalian secara langsung dan/atau tidak langsung atas aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*);
  - d. EBA atau EBAS yang diterbitkan bukan merupakan kewajiban bagi Kreditur Awal (*Originator*), Investor hanya memiliki hak tagih terhadap Penerbit atas aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*);
  - e. pihak yang menerima aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) merupakan Penerbit;
  - f. pemilik EBA atau EBAS memiliki hak untuk mengagunkan atau mentransaksikan EBA atau EBAS;
  - g. Pembelian Kembali (*Clean-up Call*) hanya dapat dilakukan dalam hal memenuhi persyaratan:
    1. nilai sisa aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) paling banyak sebesar 10% (sepuluh persen) dari aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*);
    2. beban yang ditanggung oleh Bank lebih besar dari pendapatan yang diperoleh dari penatausahaan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*);
    3. dalam hal Bank juga melakukan aktivitas sebagai Kreditur Awal (*Originator*) dan Penyedia Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*), Pembelian Kembali (*Clean-up Call*) tidak digunakan untuk menghindari kerugian yang harus ditanggung oleh Investor atau Kreditur Awal (*Originator*) sebagai Penyedia Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*);

4. Pembelian Kembali (*Clean-up Call*) merupakan diskresi Bank sebagai Kreditur Awal (*Originator*);
  5. Pembelian Kembali (*Clean-up Call*) bukan merupakan kewajiban Bank sebagai Kreditur Awal (*Originator*) secara formal dan/atau material; dan
  6. Pembelian Kembali (*Clean-up Call*) tidak digunakan sebagai Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*);
- h. tidak terdapat opsi atau *trigger* untuk melakukan terminasi atas Sekuritisasi Aset kecuali melalui Pembelian Kembali (*Clean-up Call*) yang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam huruf g; dan
- i. terdapat perjanjian Sekuritisasi Aset antara Kreditur Awal (*Originator*) dengan Penerbit.
- (2) Perjanjian Sekuritisasi Aset antara Kreditur Awal (*Originator*) dengan Penerbit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i dilarang memuat klausula yang mensyaratkan:
- a. Kreditur Awal (*Originator*) untuk mengubah kualitas aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) agar rata-rata kualitas kredit atau pembiayaan dalam kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) meningkat;
  - b. penambahan fasilitas penanggung risiko pertama (*first loss facility*) atau Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*) yang disediakan oleh Bank sebagai Kreditur Awal (*Originator*) setelah transaksi Sekuritisasi Aset telah berjalan; dan
  - c. peningkatkan imbal hasil (*yield*) yang terutang kepada pihak selain Kreditur Awal (*Originator*), dalam hal terdapat penurunan kualitas kredit atau pembiayaan dari kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*).

- (3) Pemenuhan kondisi jual putus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilengkapi dengan pendapat dari segi hukum yang independen.
- (4) Dalam hal diperjanjikan kemungkinan untuk melakukan penukaran aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*), dalam perjanjian harus mencantumkan persyaratan paling sedikit:
  - a. jangka waktu penukaran aset keuangan atau aset syariah paling lama 60 (enam puluh) hari sejak perjanjian pengalihan aset keuangan atau aset syariah ditandatangani; dan
  - b. nilai aset keuangan atau aset syariah yang dapat dipertukarkan paling banyak sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*).

### Bagian Ketiga

#### Bank yang Melakukan Aktivitas sebagai Penyedia Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*)

### Pasal 6

- (1) Bank yang melakukan aktivitas sebagai Penyedia Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf b dapat memberikan fasilitas Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*) berupa fasilitas penanggung risiko pertama (*first loss facility*) dan/atau fasilitas penanggung risiko kedua (*second loss facility*).
- (2) Bank yang melakukan aktivitas sebagai Penyedia Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib membuat perjanjian pada awal aktivitas Sekuritisasi Aset yang paling sedikit menetapkan:
  - a. jumlah fasilitas yang diberikan; dan
  - b. jangka waktu fasilitas.
- (3) Jumlah fasilitas Penyediaan Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2)

huruf a tidak dapat diubah selama jangka waktu perjanjian Sekuritisasi Aset.

#### Pasal 7

- (1) Bank yang melakukan aktivitas sebagai Penyedia Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*) wajib memperhitungkan eksposur Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*) dalam perhitungan ATMR.
- (2) Perhitungan ATMR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bagi Bank yang melakukan aktivitas sebagai Penyedia Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*) mengacu pada Lampiran I dan Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini.

#### Bagian Keempat

##### Bank yang Melakukan Aktivitas sebagai Penyedia Fasilitas Likuiditas (*Liquidity Facility*)

#### Pasal 8

Bank yang melakukan aktivitas sebagai Penyedia Fasilitas Likuiditas (*Liquidity Facility*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf c wajib memenuhi persyaratan:

- a. membuat perjanjian pada awal aktivitas Sekuritisasi Aset yang paling sedikit menetapkan:
  1. jumlah Fasilitas Likuiditas (*Liquidity Facility*) yang diberikan; dan
  2. jangka waktu perjanjian;
- b. menetapkan jangka waktu Fasilitas Likuiditas (*Liquidity Facility*) paling lama 90 (sembilan puluh) hari;
- c. menyediakan fasilitas yang hanya dapat ditarik dalam hal:
  1. aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) berkualitas lancar dan bernilai paling sedikit sama dengan jumlah penarikan Fasilitas Likuiditas (*Liquidity Facility*); atau

2. telah memperoleh jaminan Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*) atas seluruh aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) dalam hal aset keuangan atau aset syariah tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada angka 1;
- d. jumlah Fasilitas Likuiditas (*Liquidity Facility*) yang dapat ditarik oleh Penerbit adalah jumlah terkecil antara:
  1. jumlah aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) yang berkualitas lancar;
  2. jumlah aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) yang tidak berkualitas lancar  
namun telah dijamin oleh Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*); atau
  3. jumlah yang diperjanjikan;
- e. memiliki hak menerima pembayaran lebih dahulu atas setiap arus kas aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) dibandingkan dengan hak Investor;
- f. hanya dapat digunakan untuk mengatasi ketidaktepatan (*mismatch*) dan langsung digunakan untuk memenuhi kewajiban pembayaran kepada Investor; dan
- g. tidak dapat ditarik setelah seluruh Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*) digunakan.

#### Pasal 9

- (1) Bank yang melakukan aktivitas sebagai Penyedia Fasilitas Likuiditas (*Liquidity Facility*) wajib memperhitungkan eksposur Fasilitas Likuiditas (*Liquidity Facility*) dalam perhitungan ATMR.
- (2) Perhitungan ATMR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bagi Bank yang melakukan aktivitas sebagai Penyedia Fasilitas Likuiditas (*Liquidity Facility*) mengacu pada Lampiran I dan Lampiran II yang

merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini.

Bagian Kelima  
Bank yang Melakukan Aktivitas sebagai  
Penyedia Jasa (*Servicer*)

Pasal 10

- (1) Bank yang melakukan aktivitas sebagai Penyedia Jasa (*Servicer*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf d wajib memenuhi persyaratan paling sedikit:
  - a. membuat perjanjian pada awal aktivitas Sekuritisasi Aset; dan
  - b. memiliki sistem administrasi yang memadai.
- (2) Bank sebagai Penyedia Jasa (*Servicer*) dapat melakukan Pembelian Kembali (*Clean-up Call*).
- (3) Pembelian Kembali (*Clean-up Call*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan dalam hal memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf g.

Bagian Keenam  
Bank yang Melakukan Aktivitas sebagai Investor

Pasal 11

- (1) Bank yang melakukan aktivitas sebagai Investor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf e dapat memiliki EBA atau EBAS melalui:
  - a. pembelian secara tunai; atau
  - b. tukar-menukar dengan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*).
- (2) Bank dapat memiliki EBA atau EBAS melalui tukar-menukar dengan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dalam hal Bank juga melakukan aktivitas sebagai Kreditur Awal (*Originator*).
- (3) EBA atau EBAS yang dimiliki oleh Bank diperlakukan

sebagai penyediaan dana dan wajib diperhitungkan dalam ATMR.

- (4) Perhitungan ATMR sebagaimana dimaksud pada ayat (3) untuk penyediaan dana mengacu pada Lampiran I dan Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini.

### Bagian Ketujuh

#### Bank yang Melakukan Aktivitas sebagai Bank Kustodian

##### Pasal 12

- (1) Bank yang melakukan aktivitas sebagai Bank Kustodian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf f wajib menjalankan kegiatan Bank Kustodian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Bank yang melakukan aktivitas sebagai Kreditur Awal (*Originator*) dan/atau Penyedia Jasa (*Service*) dilarang melakukan aktivitas sebagai Bank Kustodian untuk transaksi yang sama.

### BAB III

#### BATAS MAKSIMUM PEMBERIAN FASILITAS

##### Pasal 13

- (1) Jumlah maksimum pemberian fasilitas yang dapat diberikan oleh Bank yang juga melakukan aktivitas sebagai Kreditur Awal (*Originator*) dalam bentuk:
  - a. Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*);
  - b. Fasilitas Likuiditas (*Liquidity Facility*); atau
  - c. pembelian EBA atau EBAS,masing-masing sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*).
- (2) Bank sebagai Kreditur Awal (*Originator*) yang juga melakukan aktivitas sebagai Penyedia Kredit

Pendukung (*Credit Enhancement*), Penyedia Fasilitas Likuiditas (*Liquidity Facility*) dan Investor hanya dapat menyediakan seluruh fasilitas dalam Sekuritisasi Aset paling banyak 20% (dua puluh persen) dari nilai aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*).

#### BAB IV PELAPORAN

##### Pasal 14

- (1) Bank yang melakukan aktivitas sebagai Kreditur Awal (*Originator*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a wajib menyampaikan:
  - a. laporan rencana pengalihan aset keuangan atau aset syariah dalam aktivitas Sekuritisasi Aset secara menyeluruh paling lambat 60 (enam puluh) hari sebelum perjanjian pengalihan aset keuangan atau aset syariah ditandatangani; dan
  - b. laporan pelaksanaan pengalihan aset keuangan atau aset syariah dalam aktivitas Sekuritisasi Aset secara menyeluruh paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah perjanjian pengalihan aset keuangan atau aset syariah ditandatangani.
- (2) Bank yang melakukan aktivitas sebagai Penyedia Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*), Penyedia Fasilitas Likuiditas (*Liquidity Facility*), Penyedia Jasa (*Servicer*) dan/atau Bank Kustodian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf f wajib menyampaikan laporan pelaksanaan aktivitas paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah perjanjian ditandatangani.
- (3) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan/atau ayat (2) wajib dilengkapi dengan data dan informasi yang berkaitan dengan aktivitas Sekuritisasi Aset.
- (4) Dalam hal Bank melakukan lebih dari 1 (satu)



aktivitas dalam Sekuritisasi Aset, Bank wajib menyampaikan laporan seluruh aktivitas sebagai satu kesatuan.

Pasal 15

- (1) Laporan rencana pengalihan aset keuangan atau aset syariah dalam aktivitas Sekuritisasi Aset oleh Bank sebagai Kreditur Awal (*Originator*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) huruf a wajib memuat paling sedikit:
  - a. informasi umum mengenai:
    1. tujuan pengalihan aset keuangan atau aset syariah yang dihubungkan dengan rencana strategis Bank dan rencana penggunaan dana yang diperoleh;
    2. jenis dan nilai buku aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*), hasil penilaian (*appraisal*) serta perkiraan penerimaan dari pengalihan aset keuangan atau aset syariah;
    3. lembaga pemeringkat yang akan melakukan pemeringkatan EBA atau EBAS dan perkiraan hasil peringkat dalam hal tersedia;
    4. perkiraan nilai EBA atau EBAS yang akan diterbitkan;
    5. konsep perjanjian Sekuritisasi Aset;
    6. informasi aktivitas lain dalam Sekuritisasi Aset yang akan dilakukan oleh Kreditur Awal (*Originator*), termasuk aktivitas sebagai Penyedia Jasa (*Servicer*);
    7. informasi pihak lain yang akan melakukan aktivitas lain dalam Sekuritisasi Aset; dan
    8. kesesuaian dengan prinsip syariah bagi bank umum syariah dan unit usaha syariah;
  - b. informasi calon Penerbit yang paling sedikit meliputi:
    1. nama dan bentuk badan hukum Penerbit;

2. struktur kepemilikan dan pengurus termasuk pemilik dan/atau pengurus manajer investasi dan Bank Kustodian dalam hal Penerbit berbentuk KIK-EBA atau KIK-EBAS; dan
  3. anggaran dasar atau perjanjian antara manajer investasi dengan Bank Kustodian dalam hal Penerbit berbentuk KIK-EBA atau KIK-EBAS;
- c. informasi perhitungan rasio Kewajiban Penyediaan Modal Minimum (KPMM) Kreditur Awal (*Originator*) untuk beberapa kondisi paling sedikit meliputi:
1. rasio KPMM pada posisi akhir bulan sebelum aset keuangan atau aset syariah dialihkan;
  2. simulasi rasio KPMM setelah aset keuangan atau aset syariah dialihkan; dan
  3. simulasi rasio KPMM setelah penyediaan seluruh fasilitas dalam aktivitas Sekuritisasi Aset dalam hal Bank melakukan aktivitas selain sebagai Kreditur Awal (*Originator*);
- d. informasi manajemen risiko yang berisi analisis dampak pengalihan aset keuangan atau aset syariah serta pelaksanaan aktivitas lain dalam Sekuritisasi Aset terhadap profil risiko Kreditur Awal (*Originator*); dan
- e. dokumen pendukung lain yang dianggap perlu.
- (2) Laporan pelaksanaan pengalihan aset keuangan atau aset syariah dalam aktivitas Sekuritisasi Aset oleh Bank sebagai Kreditur Awal (*Originator*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) huruf b memuat paling sedikit:
- a. informasi umum mengenai realisasi pengalihan aset keuangan atau aset syariah dibandingkan dengan rencana yang telah dilaporkan;
  - b. informasi dan dokumen baru atas perubahan dari setiap jenis informasi yang disampaikan pada

- laporan rencana pengalihan aset keuangan atau aset syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1);
- c. informasi cara pembayaran aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*);
  - d. informasi perhitungan rasio KPMM Kreditur Awal (*Originator*) untuk beberapa kondisi yaitu:
    1. sebelum aset keuangan atau aset syariah dialihkan pada posisi akhir bulan sebelum perjanjian ditandatangani;
    2. setelah aset keuangan atau aset syariah dialihkan pada posisi akhir bulan sebelum perjanjian ditandatangani dengan memperhitungkan perubahan modal dan ATMR akibat pengalihan aset keuangan atau aset syariah; dan
    3. setelah penyediaan seluruh fasilitas dalam aktivitas Sekuritisasi Aset pada posisi akhir bulan sebelum perjanjian ditandatangani dengan memperhitungkan:
      - a) perubahan modal dan ATMR akibat pengalihan aset keuangan atau aset syariah; dan
      - b) perubahan modal dan ATMR akibat penyediaan seluruh fasilitas, dalam hal Bank melakukan penyediaan fasilitas dalam aktivitas Sekuritisasi Aset;
  - e. ringkasan pendapat dari segi hukum yang independen;
  - f. salinan dokumen perjanjian Sekuritisasi Aset yang meliputi:
    1. pengalihan aset keuangan atau aset syariah antara Bank sebagai Kreditur Awal (*Originator*) dengan Penerbit;
    2. aktivitas lain dalam Sekuritisasi Aset antara Bank sebagai Kreditur Awal (*Originator*) dengan Penerbit; dan/atau

3. aktivitas lain dalam Sekuritisasi Aset oleh pihak yang bukan merupakan Kreditur Awal (*Originator*);
- g. laporan atau dokumen lain yang disampaikan oleh Bank yang menerbitkan produk dan melaksanakan aktivitas baru sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai kegiatan usaha dan jaringan kantor berdasarkan modal inti bank dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai produk dan aktivitas bank syariah dan unit usaha syariah, dalam hal Kreditur Awal (*Originator*) melakukan aktivitas lain dalam Sekuritisasi Aset; dan
  - h. informasi kesesuaian dengan prinsip syariah bagi bank umum syariah dan unit usaha syariah.
- (3) Laporan Bank sebagai Penyedia Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*), Penyedia Fasilitas Likuiditas (*Liquidity Facility*), Penyedia Jasa (*Servicer*) atau Bank Kustodian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) memuat paling sedikit:
- a. informasi umum mengenai:
    1. jenis, jumlah, dan jangka waktu fasilitas yang diberikan;
    2. salinan perjanjian fasilitas; dan
    3. informasi kesiapan sistem administrasi Bank untuk pelaksanaan fungsi Penyedia Jasa (*Servicer*) atau Bank Kustodian;
  - b. informasi perhitungan rasio KPMM Bank setelah penyediaan fasilitas pada posisi akhir bulan sebelum tanggal penandatanganan perjanjian;
  - c. informasi analisis dampak pemberian fasilitas terhadap profil risiko Bank;
  - d. informasi dan/atau dokumen pendukung lain yang dianggap perlu; dan
  - e. informasi kesesuaian dengan prinsip syariah bagi bank umum syariah dan unit usaha syariah.

- (4) Laporan Bank sebagai Penyedia Jasa (*Servicer*) yang melakukan Pembelian Kembali (*Clean-up Call*) memuat informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) serta informasi tambahan paling sedikit meliputi:
- a. alasan melakukan Pembelian Kembali (*Clean-up Call*);
  - b. nilai tercatat sisa aset keuangan atau aset syariah yang dibeli kembali dan persentase terhadap nilai aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*);
  - c. rincian biaya dan pendapatan dari pelaksanaan aktivitas Penyedia Jasa (*Servicer*) selama 3 (tiga) bulan terakhir;
  - d. rincian arus kas dari sisa aset keuangan atau aset syariah yang dibeli kembali selama 3 (tiga) bulan terakhir; dan
  - e. sisa fasilitas Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*) dalam hal Bank juga melakukan aktivitas sebagai Penyedia Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*).

#### Pasal 16

- (1) Bank wajib melaporkan perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi.
- (2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu:
  - a. laporan perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi untuk Bank secara individu disampaikan setiap bulan untuk posisi akhir bulan; dan
  - b. laporan perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi untuk Bank secara konsolidasi disampaikan setiap triwulan untuk posisi akhir bulan Maret, bulan Juni, bulan September, dan bulan Desember, bagi Bank yang memiliki perusahaan anak.
- (3) Laporan perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan

- kepada Otoritas Jasa Keuangan secara daring (*online*) melalui sistem pelaporan Otoritas Jasa Keuangan.
- (4) Dalam hal pelaporan daring (*online*) kepada Otoritas Jasa Keuangan belum dapat dilakukan, laporan disampaikan secara luring (*offline*).
  - (5) Batas waktu penyampaian laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) secara luring (*offline*) ditetapkan sebagai berikut:
    - a. laporan perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi untuk Bank secara individu disampaikan paling lambat tanggal 6 (enam) bulan berikutnya; dan
    - b. laporan perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi untuk Bank secara konsolidasi disampaikan paling lambat tanggal 21 (dua puluh satu) bulan berikutnya.
  - (6) Dalam hal batas waktu penyampaian jatuh pada hari Sabtu, hari Minggu, dan/atau hari libur nasional, laporan disampaikan pada hari kerja berikut.
  - (7) Bagi bank umum syariah, tata cara penyampaian laporan perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi secara luring (*offline*) sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan batas waktu penyampaian laporan secara luring (*offline*) sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai kewajiban penyediaan modal minimum bank umum syariah.
  - (8) Dalam hal sistem pelaporan Otoritas Jasa Keuangan tersedia, laporan perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai laporan periodik bank umum.
  - (9) Laporan perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan mulai posisi bulan April 2019.

Pasal 17

Laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) dan ayat (2), dan Pasal 16 ayat (1) dan ayat (5) disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan, dengan alamat:

- a. departemen pengawasan Bank terkait atau kantor regional Otoritas Jasa Keuangan di Jakarta bagi Bank yang berkantor pusat atau kantor cabang dari bank yang berkedudukan di luar negeri yang berada di wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta; atau
- b. kantor regional Otoritas Jasa Keuangan atau kantor Otoritas Jasa Keuangan setempat sesuai dengan wilayah tempat kedudukan kantor pusat Bank, bagi Bank yang berkantor pusat di luar wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

BAB V

SANKSI

Pasal 18

Bank yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (5), Pasal 2 ayat (6), Pasal 2 ayat (7), Pasal 2 ayat (8), Pasal 3 ayat (2), Pasal 3 ayat (3), Pasal 4 ayat (5), Pasal 4 ayat (6), Pasal 4 ayat (7), Pasal 5 ayat (3), Pasal 6 ayat (2), Pasal 7 ayat (1), Pasal 8, Pasal 9 ayat (1), Pasal 10 ayat (1), Pasal 11 ayat (3), Pasal 12, Pasal 14, Pasal 15 ayat (1), dan/atau Pasal 16 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa:

- a. teguran tertulis;
- b. larangan melakukan ekspansi kegiatan usaha;
- c. pembekuan kegiatan usaha tertentu;
- d. larangan pembukaan jaringan kantor;
- e. penurunan tingkat kesehatan Bank; dan/atau
- f. pencantuman pengurus dan/atau pemegang saham Bank dalam daftar orang yang dilarang menjadi pemegang saham dan pengurus Bank sesuai dengan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai penilaian kembali bagi pihak

utama lembaga jasa keuangan.

#### Pasal 19

- (1) Selain sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Bank yang terlambat menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dan/atau Pasal 16 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari kerja keterlambatan atau paling banyak sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Selain sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, bank umum syariah yang:
  - a. terlambat menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari kerja keterlambatan atau paling banyak sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah); dan
  - b. terlambat menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai kewajiban penyediaan modal minimum bank umum syariah.

### BAB VI

#### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 20

- (1) Sampai dengan pelaporan posisi bulan Maret 2019, perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi mengacu pada:
  - a. Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/4/PBI/2005 tentang Prinsip Kehati-Hatian dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset;
  - b. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 7/51/DPNP



- perihal Prinsip Kehati-Hatian dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset;
- c. Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 34/SEOJK.03/2015 tentang Perhitungan Aset Tertimbang menurut Risiko untuk Risiko Kredit dengan Menggunakan Pendekatan Standar bagi Bank Umum Syariah; dan
  - d. Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/SEOJK.03/2016 tentang Pedoman Perhitungan Aset Tertimbang menurut Risiko untuk Risiko Kredit dengan Menggunakan Pendekatan Standar.
- (2) Mulai posisi bulan April 2019, perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini.
- (3) Mulai posisi bulan April 2019, laporan perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi yang semula dilaporkan melalui Laporan Berkala Bank Umum (LBBU) menjadi dilaporkan secara luring (*offline*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16.

#### Pasal 21

Dengan berlakunya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini:

- a. Peraturan sebagai berikut:
  - 1) Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/4/PBI/2005 tentang Prinsip Kehati-Hatian dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4473);
  - 2) Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 7/51/DPNP perihal Prinsip Kehati-Hatian dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset;
  - 3) Tabel 5 Eksposur Sekuritisasi dalam Formulir A dan Formulir C Lampiran I Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 34/SEOJK.03/2015 tentang Perhitungan Aset Tertimbang menurut

Risiko untuk Risiko Kredit dengan Menggunakan Pendekatan Standar bagi Bank Umum Syariah;

- 4) Tabel 4 Eksposur Sekuritisasi yang Tidak Tercakup dalam ketentuan mengenai Sekuritisasi Aset dalam Formulir B Lampiran I Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 34/SEOJK.03/2015 tentang Perhitungan Aset Tertimbang menurut Risiko untuk Risiko Kredit dengan Menggunakan Pendekatan Standar bagi Bank Umum Syariah;
- 5) Tabel 5 Eksposur Sekuritisasi dalam Formulir I.A, Formulir I.C, Formulir II.A, dan Formulir II.C Lampiran III Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/SEOJK.03/2016 tentang Pedoman Perhitungan Aset Tertimbang menurut Risiko untuk Risiko Kredit dengan Menggunakan Pendekatan Standar; dan
- 6) Tabel 4 Eksposur Sekuritisasi yang Tidak Tercakup dalam ketentuan yang Mengatur Mengenai Prinsip Kehati-Hatian dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset bagi Bank Umum dalam Formulir I.B dan Formulir II.B Lampiran III Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/SEOJK.03/2016 tentang Pedoman Perhitungan Aset Tertimbang menurut Risiko untuk Risiko Kredit dengan Menggunakan Pendekatan Standar,

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku sejak tanggal 1 April 2019.

b. Peraturan sebagai berikut:

- 1) Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 12/38/DPNP perihal Pedoman Penyusunan *Standard Operating Procedure* (SOP) Administrasi Kredit Pemilikan Rumah dalam Rangka Sekuritisasi;
- 2) Angka 1 huruf g mengenai cakupan produk dan

aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah Berdasarkan Kelompok Kegiatan Usaha terkait Sekuritisasi Aset Lampiran III Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah; dan

- 3) Angka 3 huruf e mengenai cakupan produk dan aktivitas berdasarkan BUKU terkait Sekuritisasi Aset Lampiran II Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 27/SEOJK.03/2016 tentang Kegiatan Usaha Bank Umum berdasarkan Modal Inti,

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku sejak tanggal Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini diundangkan.

## BAB VII

### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 22

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 27 Maret 2019

KETUA DEWAN KOMISIONER  
OTORITAS JASA KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

WIMBOH SANTOSO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 28 Maret 2019

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

YASONNA H. LAOLY

LAMPIRAN I  
PERATURAN OTORITAS JASA  
KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 11/POJK.03/2019  
TENTANG  
PRINSIP KEHATIAN-HATIAN DALAM  
AKTIVITAS SEKURITISASI ASET BAGI  
BANK UMUM

PEDOMAN PERHITUNGAN ATMR ATAS EKSPOSUR SEKURITISASI

A. Beberapa Istilah dalam Perhitungan ATMR atas Eksposur Sekuritisasi

1. Sekuritisasi Tradisional

Sekuritisasi tradisional adalah penerbitan surat berharga oleh Penerbit EBA atau EBAS yang didasarkan pada pengalihan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) dari Kreditur Awal (*Originator*) dengan arus kas dari kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) tersebut digunakan untuk memenuhi kewajiban bagi paling sedikit 2 (dua) posisi risiko yang memiliki kelas (*tranche*) berbeda dan mencerminkan tingkatan risiko kredit yang berbeda. Pembayaran kepada Investor tergantung dari kinerja aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) dan pembayaran dimaksud bukan merupakan kewajiban Kreditur Awal (*Originator*).

Pembagian kelas (*tranche*) dalam sekuritisasi berbeda dengan tingkatan senior atau subordinasi dalam instrumen surat utang biasa. Kelas (*tranche*) junior pada sekuritisasi dapat menyerap kerugian, tanpa mengganggu pembayaran sesuai kontrak pada kelas (*tranche*) yang lebih senior. Sementara pada instrumen surat utang biasa, subordinasi dalam suatu struktur surat utang senior atau subordinasi mencerminkan prioritas hak tagih dalam proses likuidasi.

## 2. Sekuritisasi Sintetis

Sekuritisasi sintetis adalah struktur sekuritisasi aset yang paling sedikit terdiri dari 2 (dua) kelas (*tranche*) dengan posisi risiko berstrata yang mencerminkan tingkatan risiko kredit yang berbeda yang seluruh atau sebagian risiko kredit dari kelompok aset atau eksposur yang mendasari (*underlying*) dialihkan melalui penggunaan instrumen untuk memitigasi risiko kredit, seperti garansi atau derivatif kredit yang digunakan untuk melindungi risiko kredit dari portofolio aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*). Dengan demikian risiko yang dihadapi Investor tergantung dari kinerja kelompok aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*).

Bank yang melakukan sekuritisasi sintetis tetap harus memperhitungkan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) dalam perhitungan ATMR untuk risiko kredit dan Bank tidak diperkenankan mengurangi nilai ATMR dengan menggunakan teknik mitigasi risiko kredit yang digunakan dalam sekuritisasi sintetis.

## 3. *Asset Backed Commercial Paper*

*Asset Backed Commercial Paper* (ABCP) adalah surat berharga komersial dengan jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun yang dijamin dengan sekumpulan aset atau eksposur yang dimiliki oleh suatu entitas bertujuan khusus, yang tidak termasuk dalam boedel pailit, dalam hal Kreditur Awal (*Originator*) mengalami kepailitan.

## 4. *Credit-enhancing Interest-only Strip*

*Credit-enhancing Interest-only Strip* adalah aset yang merupakan valuasi arus kas atas margin pendapatan masa mendatang (*future margin income*) yang bersifat subordinasi.

## 5. Amortisasi Dini (*Early Amortization*)

- a. Amortisasi dini (*early amortization*) adalah mekanisme pada Sekuritisasi Aset dengan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) berupa fasilitas kredit atau pembiayaan *revolving* yang memungkinkan Investor dilunasi atau dibayar lebih cepat sebelum EBA atau EBAS jatuh tempo sehingga klaim Investor (*investor interest*) atas aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) menjadi berkurang.

Sekuritisasi Aset dengan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) berupa fasilitas kredit atau pembiayaan *revolving* adalah Sekuritisasi Aset yang sebagian atau seluruh aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) berupa fasilitas dengan baki debit atau penarikan fasilitas pada masa depan (*future draw*) atas kredit atau pembiayaan *revolving*. Contoh kredit atau pembiayaan *revolving* adalah tagihan kartu kredit atau kartu pembiayaan (*sharia card*) dan kredit atau pembiayaan modal kerja.

- b. Perjanjian Sekuritisasi Aset dengan mekanisme amortisasi dini (*early amortization*) dianggap tidak memenuhi persyaratan jual putus, dalam hal memenuhi karakteristik sebagai berikut:
- 1) Bank sebagai Kreditur Awal (*Originator*) mengalihkan kepemilikan atau risiko kredit dari kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang sebagian atau seluruhnya terdiri atas fasilitas kredit atau pembiayaan *revolving*; dan
  - 2) terdapat klausula amortisasi dini pada transaksi sekuritisasi yang menyebabkan:
    - a) klaim Bank sebagai Kreditur Awal (*Originator*) terhadap kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) dari yang semula bersifat senior atau setara dengan Investor menjadi bersifat subordinasi;

- b) klaim Bank terhadap kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) dari yang semula bersifat subordinasi terhadap Investor menjadi lebih bersifat subordinasi terhadap pihak lain; atau
- c) meningkatkan eksposur Bank terhadap kerugian yang terkait dengan fasilitas kredit atau pembiayaan *revolving* yang merupakan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) dari transaksi Sekuritisasi Aset.

Bank sebagai Kreditur Awal (*Originator*) dapat mengeluarkan kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) yang telah dialihkan kepada Penerbit dari perhitungan ATMR walaupun terdapat klausula amortisasi dini

(*early amortization*) sepanjang persyaratan jual putus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 terpenuhi serta transaksi Sekuritisasi Aset memenuhi salah satu persyaratan sebagai berikut:

- 1) *replenishment structures* dengan eksposur yang mendasari (*underlying*) bukan merupakan fasilitas kredit atau pembiayaan *revolving* dan amortisasi dini (*early amortization*) yang menyebabkan Bank tidak dapat menambah eksposur yang mendasari (*underlying*) pada transaksi Sekuritisasi Aset. *Replenishment structure* adalah struktur Sekuritisasi Aset yang jika aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) mengalami penurunan kualitas atau dilunasi, Bank sebagai Kreditur Awal (*Originator*) akan mengganti atau menambah aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*);



- 2) amortisasi dini (*early amortization*) pada Sekuritisasi Aset dengan kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) berupa fasilitas kredit atau pembiayaan *revolving* dilakukan: (i) menyerupai *term structures*; dan (ii) amortisasi dini (*early amortization*) tidak menyebabkan klaim Bank sebagai Kreditur Awal (*Originator*) menjadi bersifat subordinasi;
  - 3) Sekuritisasi Aset atas fasilitas kredit atau pembiayaan *revolving* dengan struktur yang menyebabkan Investor tetap terekspos terhadap potensi pencairan (*future drawdowns*) oleh debitur walaupun amortisasi dini (*early amortization*) telah dilakukan; atau pemicu (*trigger*) dari amortisasi dini (*early amortization*) dalam perjanjian Sekuritisasi Aset tidak didasarkan pada kinerja dari kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) atau kinerja dari Bank sebagai Kreditur Awal (*Originator*).
6. Marjin Pendapatan Masa Mendatang (*Future Margin Income*)  
Marjin pendapatan masa mendatang (*future margin income*) atau *excess spread* adalah pendapatan bruto (*gross finance charge collection*) dan pendapatan lainnya yang diterima oleh Penerbit setelah dikurangi antara lain biaya bunga, biaya jasa, atau biaya lain terkait Penerbit.
  7. Dukungan Implisit  
Dukungan implisit merupakan fasilitas yang diberikan Bank terkait Sekuritisasi Aset namun fasilitas dimaksud melebihi dari yang tertulis secara kontraktual dalam dokumen perjanjian terkait Sekuritisasi Aset.
  8. Kelas (*Tranche*) Senior  
Kelas (*tranche*) senior adalah kelas (*tranche*) yang dijamin atau mendapatkan hak klaim yang paling pertama (*first claim*) terhadap seluruh kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) dalam Sekuritisasi Aset. Dalam praktik, dimungkinkan terdapat klaim yang lebih senior dibandingkan kelas (*tranche*) senior dalam suatu EBA atau EBAS seperti *swap claim*, namun demikian untuk tujuan perhitungan permodalan, kelas (*tranche*) dimaksud tetap dianggap kelas (*tranche*) senior.

Dalam hal suatu EBA atau EBAS terdiri dari beberapa kelas (*tranche*) senior dengan jangka waktu yang berbeda namun secara kontraktual akan menanggung secara pro rata apabila terjadi kerugian, seluruh kelas (*tranche*) dimaksud tetap dikategorikan sebagai kelas (*tranche*) senior, mengingat seluruh kelas (*tranche*) dimaksud akan memperoleh besaran fasilitas Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*) yang sama. Perbedaan jangka waktu tersebut tidak akan mempengaruhi senioritas suatu kelas (*tranche*) namun akan berdampak pada besaran bobot risiko dalam perhitungan ATMR.

Contoh:

Suatu EBA atau EBAS terdiri dari 2 (dua) kelas (*tranche*) senior yaitu “*Tranche A*” dan “*Tranche B*” dengan jangka waktu yang berbeda. Dalam hal “*Tranche A*” secara kontraktual memiliki hak terlebih dahulu untuk mendapatkan arus kas, hanya “*Tranche A*” yang dapat dikategorikan sebagai kelas (*tranche*) senior. Namun demikian, dalam hal perbedaan peringkat “*Tranche A*” dan “*Tranche B*” hanya semata-mata disebabkan perbedaan jangka waktu, kedua kelas (*tranche*) dimaksud dapat dikategorikan sebagai kelas (*tranche*) senior.

9. Entitas Bertujuan Khusus

Entitas Bertujuan Khusus (EBK) adalah korporasi, *trust* atau entitas lain yang didirikan untuk tujuan yang spesifik dan hanya memiliki aktivitas yang terbatas untuk mencapai tujuan spesifik dimaksud. Struktur EBK dibuat sedemikian rupa sehingga EBK terisolasi dari risiko kredit Kreditur Awal (*Originator*) atau pihak yang mengalihkan eksposur. EBK umumnya digunakan sebagai sarana untuk mengumpulkan pendanaan (*financing vehicle*) yaitu Kreditur Awal (*Originator*) menjual aset keuangan atau aset syariah kepada EBK yang kemudian akan menerbitkan surat berharga yang dihubungkan dengan aset keuangan atau aset syariah dimaksud.

10. *Attachment Point* (A) dan *Detachment Point* (D)

- a. *Attachment Point* (A) adalah *threshold* dengan besaran kerugian yang terjadi pada kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) mulai dialokasikan pada suatu kelas (*tranche*). *Attachment Point* (A) bernilai antara 0 (nol) dan 1 (satu) yang dihitung dari nilai terbesar antara 0 (nol) dan rasio antara:
- 1) nilai baki debit dari seluruh aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) dikurangi dengan nilai baki debit dari seluruh kelas (*tranche*) yang bersifat setara dan lebih senior dibandingkan dengan kelas (*tranche*) yang terkait dengan eksposur sekuritisasi Bank; dan
  - 2) nilai baki debit dari seluruh aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*).
- b. *Detachment Point* (D) adalah *threshold* dengan besaran kerugian yang terjadi pada kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) menyebabkan kerugian penuh pada suatu kelas (*tranche*). *Detachment Point* (D) bernilai antara 0 (nol) dan 1 (satu) yang dihitung dari nilai terbesar antara 0 (nol) dan rasio antara:
- 1) nilai baki debit dari seluruh aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) dikurangi dengan nilai baki debit dari seluruh kelas (*tranche*) yang bersifat lebih senior dibandingkan dengan kelas (*tranche*) yang terkait dengan eksposur sekuritisasi Bank; dan
  - 2) nilai baki debit dari seluruh aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*).

- c. Perhitungan *Attachment Point* (A) dan *Detachment Point* (D) sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b harus mempertimbangkan adanya *overcollateralization*, dana cadangan (*funded reserve accounts*), dan/atau aset pembentuk dana cadangan (*funded reserve accounts*) sebagai suatu kelas (*tranche*). Dana cadangan (*funded reserve accounts*) yang dapat diperlakukan sebagai suatu kelas (*tranche*) adalah bagian dana cadangan (*funded reserve accounts*) yang dapat menjadi fasilitas Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*) mengingat fasilitas dimaksud mampu menyerap kerugian. Dana cadangan (*funded reserve accounts*) yang tidak dapat digunakan sebagai Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*) tidak dapat dianggap sebagai kelas (*tranche*) dalam perhitungan *Attachment Point* (A) dan *Detachment Point* (D).
- d. Dana cadangan yang belum didanai (*unfunded reserve account*) tidak dapat dijadikan sebagai kelas (*tranche*). Contoh dana cadangan yang belum didanai (*unfunded reserve account*) adalah dana cadangan yang baru akan didanai dari penerimaan kas pada masa mendatang. Bank harus mempertimbangkan substansi ekonomis dan secara konservatif menerapkan penentuan kelas (*tranche*) dalam perhitungan *Attachment Point* (A) serta *Detachment Point* (D).

#### 11. Sisa Jangka Waktu Kelas (*Tranche*) ( $M_T$ )

- a. Sisa jangka waktu kelas (*tranche*) ( $M_T$ ) adalah sisa jangka waktu efektif, dalam satuan tahun, dari suatu kelas (*tranche*) eksposur Sekuritisasi Aset yang dihitung dengan menggunakan salah satu dari 2 (dua) metode berikut:
- 1) Rata-rata tertimbang dari sisa jangka waktu arus kas kontraktual yang dihitung dengan formula sebagai berikut:

$$M_T = \frac{\sum_t t \times CF_t}{\sum_t CF_t}$$

$CF_t$  adalah arus kas (pokok, bunga atau imbal hasil, dan *fee*) yang secara kontraktual merupakan kewajiban pihak peminjam atau Penerbit pada periode  $t$ . Arus kas kontraktual harus bersifat *unconditional* dan tidak boleh bergantung pada kinerja aset keuangan atau aset syariaah yang mendasari (*underlying*).

- 2) Dalam hal arus kas kontraktual tidak dapat diidentifikasi, Bank dapat menghitung sisa jangka waktu kelas (*tranche*) ( $M_T$ ) dengan menggunakan formula sebagai berikut:

$$M_T = 1 + (M_L - 1) \times 80\%$$

$M_L$  adalah sisa jangka waktu kontraktual kelas (*tranche*) eksposur sekuritisasi.

Batas bawah (*floor*) besaran sisa jangka waktu kelas (*tranche*) ( $M_T$ ) adalah 1 (satu) tahun dan paling lama (*cap*) 5 (lima) tahun.

- b. Dalam menentukan sisa jangka waktu dari eksposur sekuritisasi, Bank harus mempertimbangkan jangka waktu maksimum potensi kerugian dari aktivitas Sekuritisasi Aset. Sebagai contoh, dalam hal Bank memberikan fasilitas berupa komitmen terkait aktivitas Sekuritisasi Aset, sisa jangka waktu eksposur sekuritisasi adalah jumlah dari jangka waktu komitmen dimaksud dan jangka waktu terpanjang dari tagihan atau aset yang timbul dari penarikan fasilitas komitmen tersebut. Dalam hal tagihan atau aset dimaksud bersifat *revolving*, sisa jangka waktu dari tagihan atau aset dimaksud didasarkan pada penambahan maksimum jangka waktu secara kontraktual selama periode *revolving*. Perlakuan ini berlaku juga terhadap instrumen keuangan lain berupa komitmen atau proteksi kredit atau pembiayaan dengan besaran risiko yang tidak terbatas pada kerugian yang terjadi pada EBA atau EBAS, contoh: *total return swap* yang terkait dengan Sekuritisasi Aset.

- c. Bank yang menerbitkan proteksi kredit atau pembiayaan dan hanya terekspos kerugian yang timbul sampai dengan proteksi kredit atau pembiayaan berakhir, sisa jangka waktu eksposur sekuritisasi dapat didasarkan pada sisa jangka waktu kontraktual proteksi kredit atau pembiayaan. Bank tidak perlu melakukan pendekatan *look through* terhadap posisi yang diproteksi oleh Bank dalam menentukan sisa jangka waktu eksposur sekuritisasi.

## B. Perhitungan Aset Tertimbang Menurut Risiko atas Eksposur Sekuritisasi

### 1. Cakupan Perhitungan

- a. Perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi merupakan bagian dari perhitungan ATMR untuk risiko kredit.
- b. Cakupan perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi adalah seluruh eksposur dalam laporan posisi keuangan (neraca) serta kewajiban komitmen dan kontijensi dalam transaksi rekening administratif yang terkait dengan aktivitas Sekuritisasi Aset.
- c. Eksposur sekuritisasi yang telah dihitung dalam perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi tidak lagi diperhitungkan dalam perhitungan ATMR untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar.
- d. Bank harus menghitung ATMR atas eksposur sekuritisasi dalam hal Bank melakukan aktivitas sebagai Penyedia Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*), Penyedia Fasilitas Likuiditas (*Liquidity Facility*), Investor, penyedia mitigasi risiko kredit atas transaksi Sekuritisasi Aset, dan/atau melakukan pembelian kembali eksposur sekuritisasi (*repurchase securitization exposure*).
- e. Eksposur sekuritisasi juga dapat timbul dari transaksi *interest rate swaps*, *currency swaps*, derivatif kredit, dan *tranching cover* yang terkait dengan Sekuritisasi Aset. Selain itu, pos cadangan (*reserve account*) seperti pos agunan tunai yang dicatat sebagai aset oleh Kreditur Awal (*Originator*) merupakan bagian dari eksposur sekuritisasi.

Yang dimaksud dengan *tranching cover* adalah transaksi pengalihan sebagian risiko kredit atas eksposur pada suatu kelas (*tranche*) Sekuritisasi Aset kepada penyedia proteksi (*protection seller*) dan transaksi tersebut menyebabkan adanya perbedaan tingkat senioritas antara porsi yang diproteksi dengan yang tidak diproteksi. Kelas (*tranche*) yang dapat diproteksi oleh Bank adalah baik kelas (*tranche*) senior maupun kelas (*tranche*) junior.

- f. Khusus untuk eksposur sekuritisasi yang dapat meningkatkan besaran modal inti utama seperti keuntungan atas penjualan aset dalam transaksi Sekuritisasi Aset (*gain on sale*) dan *credit-enhancing interest-only strips* harus diperhitungkan sebagai faktor pengurang modal inti utama.
- g. Bank harus menerapkan perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi dalam menentukan kebutuhan modal yang dipersyaratkan atas eksposur yang timbul baik dari sekuritisasi tradisional, sekuritisasi sintetis atau struktur lain yang memiliki fitur serupa.

Mengingat sifat kerangka sekuritisasi yang sangat fleksibel, perhitungan permodalan untuk eksposur sekuritisasi lebih ditentukan berdasarkan substansi ekonomi dibandingkan dengan substansi hukum.

- h. Bank yang memberikan dukungan implisit harus memperhitungkan ATMR atas seluruh aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) eksposur sekuritisasi dengan besaran yang sama seperti Bank memiliki seluruh aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*).

Bank harus melakukan pengungkapan bahwa Bank menyediakan dukungan implisit terkait Sekuritisasi Aset dan dukungan implisit tersebut berdampak pada permodalan Bank.

- i. Dalam hal terdapat eksposur sekuritisasi yang tumpang tindih, hanya salah satu eksposur sekuritisasi yang diperhitungkan dalam perhitungan ATMR sepanjang pemenuhan kewajiban Bank atas salah satu eksposur sekuritisasi menyebabkan Bank terhindar dari kerugian yang terkait dengan eksposur sekuritisasi lain.

Contoh:

Bank memberikan proteksi atau jaminan penuh kepada suatu EBA atau EBAS “kelas (*tranche*) A” dan Bank yang juga melakukan aktivitas sebagai Investor atas sebagian EBA atau EBAS “kelas (*tranche*) A” dimaksud. Dengan demikian, Bank hanya menghitung ATMR atas proteksi atau jaminan yang diberikan Bank dan tidak perlu menghitung ATMR atas kepemilikan EBA atau EBAS sepanjang dapat diverifikasi bahwa dalam berbagai kondisi, pemenuhan kewajiban Bank pada saat proteksi atau jaminan dicairkan dapat membuat Bank terhindar dari kerugian atas eksposur sekuritisasi dari kepemilikan EBA atau EBAS.

- j. Untuk menentukan besaran eksposur sekuritisasi yang tumpang tindih Bank dapat melakukan metode pemilahan eksposur sekuritisasi atau perluasan eksposur sekuritisasi. Yang dimaksud dengan pemilahan eksposur sekuritisasi yaitu memisahkan porsi eksposur sekuritisasi yang tumpang tindih dengan eksposur sekuritisasi yang tidak tumpang tindih. Yang dimaksud dengan perluasan eksposur sekuritisasi yaitu mengasumsikan besaran kewajiban Bank yang lebih besar dibandingkan dengan kewajiban secara kontraktual.



Contoh: Bank memberikan Fasilitas Likuiditas (*Liquidity Facility*) yang bukan merupakan proteksi kepada EBA atau EBAS “kelas (*tranche*) A” dan Bank juga melakukan aktivitas sebagai Investor atas sebagian EBA atau EBAS “kelas (*tranche*) A” dimaksud. Fasilitas Likuiditas (*Liquidity Facility*) dan kepemilikan EBA atau EBAS dapat dianggap tumpang tindih jika dalam perhitungan ATMR Bank melakukan perluasan eksposur sekuritisasi dengan mengasumsikan Fasilitas Likuiditas (*Liquidity Facility*) yang diberikan Bank ikut menanggung seluruh kerugian terhadap EBA atau EBAS “kelas (*tranche*) A” dalam hal terjadi *default* pada aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*). Dengan demikian Bank hanya menghitung ATMR atas Fasilitas Likuiditas (*Liquidity Facility*) dengan besaran eksposur sekuritisasi sesuai dengan asumsi perluasan eksposur sekuritisasi.

- k. Bank dapat mengakui adanya eksposur sekuritisasi yang tumpang tindih untuk perhitungan ATMR pada eksposur sekuritisasi tertentu pada *trading book* dengan perhitungan ATMR pada eksposur sekuritisasi pada *banking book* sepanjang Bank dapat menghitung dan membandingkan perhitungan ATMR pada eksposur sekuritisasi.

2. Tata Cara Perhitungan

- a. Perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi merupakan hasil perkalian antara:
  - 1) tagihan bersih eksposur sekuritisasi; dan
  - 2) bobot risiko.
- b. Bobot risiko sebagaimana dimaksud dalam butir a.2) dihitung dengan menggunakan metode:
  - 1) pendekatan berdasarkan peringkat eksternal (*external rating based approach*); atau
  - 2) pendekatan standar (*standardized approach*).
- c. Bank yang tidak mampu untuk menggunakan metode perhitungan bobot risiko sebagaimana dimaksud dalam huruf b, bobot risiko atas eksposur sekuritisasi ditetapkan sebesar 1.250% (seribu dua ratus lima puluh persen).

- d. Bank harus memenuhi kriteria uji tuntas (*due diligence*) dalam menggunakan metode pendekatan berdasarkan peringkat eksternal (*external rating based approach*) atau pendekatan standar (*standardized approach*).
- e. Dalam hal Bank tidak memenuhi kriteria uji tuntas (*due diligence*), bobot risiko atas eksposur sekuritisasi ditetapkan 1.250% (seribu dua ratus lima puluh persen).
- f. Kriteria uji tuntas (*due diligence*) sebagaimana dimaksud dalam huruf d yang harus dipenuhi oleh Bank sebagai berikut:
  - 1) Bank secara berkesinambungan (*on going basis*) harus memiliki pemahaman yang komprehensif terhadap karakteristik risiko dari:
    - a) eksposur sekuritisasi baik yang terdapat pada laporan posisi keuangan (neraca) maupun pada rekening administratif; dan
    - b) kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) transaksi Sekuritisasi Aset.
  - 2) Bank secara berkesinambungan (*on going basis*) harus memiliki akses informasi yang tepat waktu (*timely manner*) terkait aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) antara lain:
    - a) jenis eksposur;
    - b) persentase kredit atau pembiayaan yang telah jatuh tempo (*past due*) selama 30 (tiga puluh) hari, 60 (enam puluh) hari, dan 90 (sembilan puluh) hari;
    - c) rasio *Non Performing Loan* (NPL) atau rasio *Non Performing Financing* (NPF);
    - d) rata-rata kualitas kredit atau pembiayaan;
    - e) persentase kredit atau pembiayaan yang dilunasi sebelum jatuh tempo (*prepayment rate*);
    - f) kredit atau pembiayaan bermasalah yang akan diselesaikan dengan pencairan agunan (*loans in foreclosure*);
    - g) jenis properti;
    - h) tingkat hunian (*occupancy*);

- i) rata-rata *Loan to Value* (LTV) atau *Financing to Value* (FTV); dan/atau
  - j) pengklasifikasian, misalnya berdasarkan industri dan lokasi geografis.
- 3) Khusus untuk eksposur resekuritisasi, Bank harus memiliki informasi penerbit eksposur sekuritisasi, kualitas kredit atau pembiayaan, karakteristik, serta kinerja dari kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) dari kelas (*tranche*) Sekuritisasi Aset.
- 4) Bank harus memiliki pemahaman terkait segala fitur dari transaksi Sekuritisasi Aset yang dapat memberikan dampak material terhadap kualitas dan kinerja dari eksposur sekuritisasi yang dimiliki Bank seperti berakhirnya perjanjian, ketersediaan Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*), Fasilitas Likuiditas (*Liquidity Facility*), faktor yang mempengaruhi nilai pasar, dan definisi wanprestasi dalam aktivitas Sekuritisasi Aset.
3. Tagihan Bersih atas Eksposur Sekuritisasi
- a. Untuk eksposur dalam laporan posisi keuangan (neraca) sebagaimana dimaksud dalam butir B.1.b yang terkait dengan aktivitas Sekuritisasi Aset, tagihan bersih atas eksposur sekuritisasi adalah nilai tercatat aset ditambah dengan tagihan bunga atau imbalan yang akan diterima (bila ada) setelah dikurangi dengan Cadangan Kerugian Penurunan Nilai (CKPN) atas aset tersebut sesuai standar akuntansi yang berlaku, dengan formula sebagai berikut:  
$$\text{Tagihan Bersih} = \{\text{nilai tercatat aset} + \text{tagihan bunga atau imbalan yang akan diterima (bila ada)}\} - \text{CKPN}$$

Khusus untuk CKPN yang dibentuk secara kolektif, yang diperhitungkan hanya CKPN atas aset yang telah teridentifikasi mengalami penurunan nilai.
  - b. Untuk eksposur transaksi rekening administratif sebagaimana dimaksud dalam butir B.1.b, tagihan bersih adalah hasil perkalian antara:

- 1) nilai kewajiban komitmen atau kewajiban kontijensi setelah dikurangi dengan Penyisihan Penghapusan Aset (PPA) Khusus sesuai peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai penilaian kualitas aset bank umum;
- 2) Faktor Konversi Kredit (FKK) atau pembiayaan yang ditetapkan sebesar 100% (seratus persen), dengan perhitungan sebagai berikut:  
Tagihan Bersih = (nilai kewajiban komitmen atau kewajiban

$$\text{kontijensi} - \text{PPA Khusus}) \times \text{FKK}$$

- c. Untuk transaksi rekening administratif berupa *cash advance* atau fasilitas lain yang diberikan oleh Penyedia Jasa (*Servicer*) dan memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut:

- 1) *cash advance* atau fasilitas lain dapat dibatalkan sewaktu-waktu (*unconditionally cancellable*) oleh Bank tanpa pemberitahuan terlebih dahulu (*without prior notice*); dan
- 2) Penyedia Jasa (*Servicer*) berhak atas penggantian penuh (*entitled to full reimbursement*) yang bersifat paling senior dibandingkan dengan klaim lain atas arus kas dari kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*),

dapat diberikan FKK yang besarnya sama dengan FKK untuk kewajiban komitmen yang memenuhi kriteria *uncommitted* sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai pedoman perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar atau Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar bagi bank umum syariah.

- d. Pos transaksi rekening administratif yang timbul dari kontrak derivatif selain derivatif risiko kredit, perhitungan tagihan bersih atas eksposur tersebut mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai pedoman perhitungan tagihan bersih transaksi derivatif dalam perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar. Contoh dari kontrak derivatif selain derivatif risiko kredit antara lain *interest rate swap* dan *currency swap*.

4. Perhitungan Bobot Risiko

a. Pendekatan Berdasarkan Peringkat Eksternal (*External Rating Based Approach*)

- 1) Penentuan bobot risiko dengan menggunakan pendekatan berdasarkan peringkat eksternal (*external rating based approach*) didasarkan pada peringkat terkini dari eksposur sekuritisasi.
- 2) Untuk eksposur sekuritisasi yang memiliki peringkat jangka pendek, bobot risiko ditetapkan sebagai berikut:

Peringkat yang setara	A-1 / P-1	A-2 / P-2	A-3 / P-3	Lainnya
Bobot Risiko	15%	50%	100%	1.250%

- 3) Untuk eksposur sekuritisasi yang tidak memiliki peringkat jangka pendek, besaran bobot risiko mengacu pada tabel sebagai berikut:

Peringkat	Kelas ( <i>Tranche</i> ) Senior		Kelas ( <i>Tranche</i> ) Non-Senior	
	Sisa Jangka Waktu Kelas ( <i>Tranche</i> ) ( $M_T$ )		Sisa Jangka Waktu Kelas ( <i>Tranche</i> ) ( $M_T$ )	
	1 Tahun	5 Tahun	1 Tahun	5 Tahun
AAA	15%	20%	15%	70%
AA+	15%	30%	15%	90%

AA	25%	40%	30%	120%
AA-	30%	45%	40%	140%
A+	40%	50%	60%	160%
A	50%	65%	80%	180%
A-	60%	70%	120%	210%
BBB+	75%	90%	170%	260%
BBB	90%	105%	220%	310%
BBB-	120%	140%	330%	420%
BB+	140%	160%	470%	580%
BB	160%	180%	620%	760%
BB-	200%	225%	750%	860%
B+	250%	280%	900%	950%
B	310%	340%	1.050%	1.050%
B-	380%	420%	1.130%	1.130%
CCC+/CCC/ CCC-	460%	505%	1.250%	1.250%
CCC- ke bawah	1.250%	1.250%	1.250%	1.250%

Bank harus melakukan interpolasi linear apabila sisa jangka waktu kelas (*tranche*) ( $M_T$ ) antara 1 (satu) tahun sampai dengan 5 (lima) tahun.

Khusus untuk kelas (*tranche*) non-senior perhitungan bobot risiko sebagai berikut:

Bobot Risiko = (Bobot risiko hasil interpolasi linear) x (1 – min (ketebalan *tranche*; 50%))

Ketebalan kelas (*tranche*) adalah selisih antara *Detachment Point* (D) dan *Attachment Point* (A).

Khusus untuk instrumen lindung nilai atas risiko pasar terkait sekuritisasi, contoh *currency swap* atau *interest rate swap*, penetapan bobot risiko mengacu pada bobot risiko eksposur sekuritisasi yang setara atau lebih junior dibandingkan dengan instrumen lindung nilai risiko pasar.

Dalam hal berdasarkan hasil perhitungan diperoleh bobot risiko bernilai kurang dari 15% (lima belas persen), bobot risiko ditetapkan sebesar 15% (lima belas persen).

- 4) Peringkat yang digunakan dalam pendekatan berdasarkan peringkat eksternal (*external rating based approach*) harus memenuhi seluruh persyaratan:
  - a) peringkat yang digunakan merupakan peringkat terkini yang telah memperhitungkan seluruh risiko kredit;
  - b) peringkat dikeluarkan oleh lembaga pemeringkat yang diakui oleh Otoritas Jasa Keuangan sesuai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai lembaga pemeringkat dan peringkat yang diakui oleh Otoritas Jasa Keuangan;
  - c) lembaga pemeringkat harus mengungkapkan faktor yang mempengaruhi pemeringkatan, dalam hal ini lembaga pemeringkat mempublikasikan latar belakang pemikiran termasuk faktor kritikal, proses, kriteria, dan metodologi pemeringkatan dalam analisis dan pengambilan keputusan untuk setiap hasil pemeringkatan, analisis sensitivitas perubahan peringkat akibat perubahan asumsi, analisis kerugian dan arus kas (*loss and cash flow analysis*), hasil pemantauan, penyesuaian peringkat, dan matriks transisi pemeringkatan. Publikasi dimaksud harus mudah diakses oleh publik (*non selective*) dan bebas biaya;

- d) lembaga pemeringkat harus memiliki kompetensi yang memadai dalam melakukan pemeringkatan terkait Sekuritisasi Aset. Kompetensi dimaksud dapat tercermin dari penggunaan peringkat yang dikeluarkan oleh lembaga pemeringkat dimaksud secara luas oleh pelaku pasar;
- e) dalam hal suatu eksposur sekuritisasi memiliki lebih dari 1 (satu) peringkat yang dikeluarkan oleh lembaga pemeringkat yang berbeda, tata cara penggunaan peringkat mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai pedoman perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar atau Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar bagi bank umum syariah;
- f) dalam hal:
  - i. terdapat teknik mitigasi risiko kredit atas sebagian atau seluruh kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*); dan
  - ii. teknik mitigasi risiko kredit dimaksud telah menjadi salah satu faktor dalam penentuan peringkat suatu eksposur sekuritisasi, bobot risiko sesuai peringkat dapat digunakan dalam perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi. Namun demikian, Bank tidak dapat menggunakan teknik mitigasi risiko kredit dalam perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi. Hal ini dilakukan untuk menghindari adanya perhitungan ganda mengingat teknik mitigasi risiko kredit telah menjadi salah satu faktor dalam penentuan peringkat.



Penyedia atau penerbit (*provider*) instrumen teknik mitigasi risiko kredit harus merupakan pihak sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai pedoman perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar atau Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar bagi bank umum syariah. Dalam hal penyedia atau penerbit (*provider*) instrumen teknik mitigasi risiko kredit bukan merupakan pihak sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, eksposur sekuritisasi diperlakukan sebagai eksposur yang tidak memiliki peringkat;

- g) dalam hal:
  - i. terdapat teknik mitigasi risiko kredit yang hanya memberikan proteksi terhadap eksposur sekuritisasi secara spesifik dalam suatu struktur, contoh proteksi hanya pada satu kelas (*tranche*); dan
  - ii. teknik mitigasi risiko kredit dimaksud menjadi salah satu faktor dalam penentuan peringkat,

peringkat tersebut tidak dapat digunakan oleh Bank dalam perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi. Dengan demikian, eksposur sekuritisasi harus dianggap sebagai eksposur yang tidak memiliki peringkat. Namun demikian, Bank diperkenankan mengakui proteksi sebagai teknik mitigasi risiko kredit sepanjang memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai pedoman perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar atau Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar bagi bank umum syariah; dan

- h) Bank tidak dapat menggunakan peringkat yang dikeluarkan oleh lembaga pemeringkat dalam hal penilaian yang dilakukan oleh lembaga pemeringkat mempertimbangkan fasilitas yang diberikan Bank dalam bentuk *unfunded support*.

Contoh:

“Bank A” yang melakukan aktivitas sebagai penjamin suatu EBA atau EBAS dan penjaminan dimaksud juga dijadikan dasar pertimbangan bagi lembaga pemeringkat memberikan peringkat kepada EBA atau EBAS tersebut. Dengan demikian, peringkat dimaksud tidak dapat digunakan oleh “Bank A” sehingga bagi “Bank A” seluruh eksposur sekuritisasi terkait EBA atau EBAS tersebut diperlakukan sebagai eksposur yang tidak memiliki peringkat.

- 5) Bagi eksposur sekuritisasi yang tidak memiliki peringkat, Bank dapat menggunakan peringkat referensi (*inferred rating*) berdasarkan eksposur sekuritisasi lain yang telah memiliki peringkat, sepanjang memenuhi persyaratan:
- a) eksposur sekuritisasi yang dijadikan referensi harus setara atau subordinasi terhadap eksposur sekuritisasi Bank yang tidak memiliki peringkat. Dalam hal terdapat Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*) harus dipertimbangkan dalam menentukan tingkat subordinasi relatif terhadap eksposur sekuritisasi Bank yang tidak memiliki peringkat;
  - b) sisa jangka waktu eksposur sekuritisasi yang dijadikan referensi paling singkat sama dengan eksposur sekuritisasi Bank yang tidak memiliki peringkat;
  - c) peringkat referensi (*inferred rating*) harus dikinikan secara berkala paling lambat setiap tanggal pelaporan;
  - d) peringkat dari eksposur sekuritisasi yang dijadikan referensi harus memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada angka 4).
  - e) eksposur sekuritisasi yang dijadikan referensi harus diperdagangkan di pasar yang sama dan memiliki jenis aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) yang sama; dan
  - f) kualitas dari eksposur sekuritisasi yang dijadikan referensi harus sama atau lebih rendah dibandingkan dengan eksposur sekuritisasi Bank yang tidak memiliki peringkat. Penilaian kualitas dari eksposur sekuritisasi mengacu pada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai penilaian kualitas aset bank umum.
- b. Pendekatan Standar (*Standardized Approach*)

- 1) Pendekatan standar (*standardized approach*) digunakan untuk eksposur sekuritisasi yang tidak dapat ditentukan bobot risikonya dengan menggunakan pendekatan berdasarkan peringkat eksternal (*external rating based approach*).
  - 2) Penetapan bobot risiko dengan menggunakan pendekatan standar (*standardized approach*) dilakukan berdasarkan formula tertentu dengan beberapa tahapan.
  - 3) Tahapan dalam menghitung bobot risiko dengan menggunakan pendekatan standar (*standardized approach*) adalah sebagai berikut:
    - a) Menghitung variabel  $K_{SA}$ 
      - i.  $K_{SA}$  adalah hasil perkalian antara:
        - (1) rata-rata tertimbang bobot risiko dari kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) dengan mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai pedoman perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar atau Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar bagi bank umum syariah; dan
        - (2) 8% (delapan persen).
- Contoh:

Kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) dari suatu EBA atau EBAS terdiri dari kredit atau pembiayaan konsumsi beragun rumah tinggal sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dengan komposisi Rp950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) memiliki bobot risiko sebesar 35% (tiga puluh lima persen) dan Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan bobot risiko sebesar 100% (seratus persen) karena termasuk dalam kategori portofolio yang telah jatuh tempo. Dengan demikian besaran  $K_{SA}$  dihitung sebagai berikut:

$$K_{SA} = \frac{(35\% \times 950 \text{ juta}) + (100\% \times 50 \text{ juta})}{(950 \text{ juta} + 50 \text{ juta})} \times 8\% = 3,06\%$$

- ii. Dalam hal terdapat teknik mitigasi risiko kredit atas aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) yang memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai pedoman perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar atau Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar bagi bank umum syariah, teknik mitigasi risiko kredit tersebut dapat diperhitungkan dalam perhitungan rata-rata tertimbang bobot risiko dari kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*).

- iii. Untuk struktur yang melibatkan EBK, seluruh eksposur EBK terkait sekuritisasi harus menjadi bagian dalam kumpulan aset keuangan atau aset syariah. Contoh eksposur EBK terkait sekuritisasi merupakan aset yang diinvestasikan EBK dalam struktur sekuritisasi seperti pos cadangan (*reserve account*), pos agunan tunai (*cash collateral account*), dan tagihan kepada pihak lawan (*counterparty*) yang timbul dari transaksi *interest rate swap* atau *currency swap*.  
Bank dapat mengeluarkan eksposur EBK sebagai bagian dalam kumpulan aset keuangan atau aset syariah dalam hal eksposur dimaksud memiliki dampak yang tidak signifikan atau memiliki risiko yang tidak material.
- iv. Dalam perhitungan rata-rata tertimbang bobot risiko dari kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*), besaran nominal kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) adalah nilai sebelum dikurangi CKPN atau potongan harga (*non refundable purchase discount*).
- v. Untuk sekuritisasi sintesis dengan pendanaan (*funded synthetic securitisation*), hasil (*proceeds*) dari penerbitan *credit linked noted* atau instrumen utang lain yang diterbitkan oleh EBK harus dimasukkan dalam perhitungan variabel  $K_{SA}$  sepanjang:
- (1) hasil (*proceeds*) dari penerbitan dimaksud diinvestasikan dalam suatu aset yang menjadi agunan atas pembayaran eksposur sekuritisasi; dan

(2) risiko gagal bayar (*default risk*) dari agunan menjadi salah satu hal yang diperhitungkan dalam mengalokasikan kerugian pada kelas (*tranche*) Sekuritisasi Aset.

Bank dapat mengeluarkan hasil (*proceeds*) dari penerbitan *credit linked noted* atau instrumen utang lain dalam perhitungan variabel  $K_{SA}$  sepanjang hasil (*proceeds*) dari penerbitan *credit linked noted* atau instrumen utang lainnya tersebut tidak material.

b) Menghitung Rasio Delinkuensi (W)

i. Rasio delinkuensi (W) adalah rasio antara:

(1) nilai nominal aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) yang bermasalah (*delinquent*); dan

(2) total nilai nominal kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*).

ii. Yang dimaksud dengan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) yang bermasalah (*delinquent*) adalah aset keuangan atau aset syariah yang telah jatuh tempo selama 90 (sembilan puluh) hari atau lebih, dalam proses kepailitan, dalam proses penyitaan (*foreclosure*), dalam agunan yang diambil alih, atau memenuhi kriteria wanprestasi (*default*) sebagaimana diatur dalam perjanjian Sekuritisasi Aset.

Contoh:

Kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) dari suatu EBA atau EBAS terdiri dari kredit atau pembiayaan konsumsi beragun rumah tinggal sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dengan komposisi Rp950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) memiliki bobot risiko sebesar 35% (tiga puluh lima persen) dan Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan bobot 100% (seratus persen) karena termasuk dalam kategori portofolio yang telah jatuh tempo. Dengan demikian besaran rasio delinkuensi (W) dihitung sebagai berikut:

$$W = \frac{50 \text{ juta}}{1 \text{ milyar}} = 5\%$$

- iii. Bank harus dapat mengetahui dan mengidentifikasi setiap aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) bermasalah (*delinquent*) atau tidak.
- iv. Dalam hal Bank tidak mengetahui status aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) bermasalah (*delinquent*) atau tidak, lebih dari 5% (lima persen) dari total kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*), Bank tidak diperkenankan menggunakan pendekatan standar (*standardized approach*). Dengan demikian, bobot risiko eksposur sekuritisasi ditetapkan 1.250% (seribu dua ratus lima puluh persen).



Contoh:

Bank membeli EBA atau EBAS yang tidak memiliki peringkat dengan kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) adalah kredit atau pembiayaan konsumsi beragun rumah tinggal senilai Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah). Bank hanya mengetahui 70% (tujuh puluh persen) aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) bermasalah (*delinquent*) atau tidak. Dengan demikian, Bank tidak dapat menggunakan pendekatan standar (*standardized approach*) mengingat terdapat 30% (tiga puluh persen) dari kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) yang tidak diketahui bermasalah (*delinquent*) atau tidak. Oleh karena itu, bobot risiko atas eksposur sekuritisasi atas kepemilikan EBA atau EBAS dimaksud ditetapkan 1.250% (seribu dua ratus lima puluh persen).

c) Menghitung variabel  $K_A$

i. Variabel  $K_A$  dihitung dengan formula sebagai berikut:

$$K_A = [(1 - W) \times K_{SA}] + [W \times 0,5]$$

ii. Dalam hal Bank tidak mengetahui status aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) bermasalah (*delinquent*) atau tidak, kurang dari atau sama dengan 5% (lima persen) dari total kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*), perhitungan variabel  $K_A$  dihitung sebagai berikut:

$$K_A = \left( \frac{EAD_{subpool\ 1}}{Total\ EAD} \times K_A^{subpool\ 1} \right) + \frac{EAD_{subpool\ 2}}{Total\ EAD}$$

Keterangan:

$EAD_{\text{subpool1}}$  : total nilai nominal kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) yang diketahui bermasalah (*delinquent*) atau tidak.

$K_A^{\text{subpool 1}}$  : nilai variabel  $K_A$  atas kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) yang diketahui bermasalah (*delinquent*) atau tidak.

$EAD_{\text{subpool2}}$  : total nilai nominal kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) yang tidak diketahui bermasalah (*delinquent*) atau tidak.

Total EAD : total nilai nominal kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*).

d) Menghitung variabel  $K_{SSFA(KA)}$

Variabel  $K_{SSFA(KA)}$  dihitung dengan formula sebagai berikut:

$$K_{SSFA(KA)} = \frac{e^{a \times u} - e^{a \times l}}{a(u - l)}$$

Keterangan:

a : - (1 / (p x  $K_A$ )), dengan nilai p adalah 1 (satu) sepanjang eksposur bukan merupakan eksposur resekritisasi.

Dalam hal eksposur merupakan eksposur resekritisasi, nilai p adalah 1,5 (satu koma lima).

u : D -  $K_A$  yaitu selisih antara *Detachment Point* (D) dan  $K_A$ .

l : max (A -  $K_A$  ; 0) yaitu nilai tertinggi antara 0 (nol)

dan selisih antara  $K_A$  dan *Attachment Point* (A)

e) Menghitung bobot risiko

Perhitungan bobot risiko dilakukan sebagai berikut:

- i. Dalam hal nilai *Detachment Point* (D) suatu eksposur sekuritisasi sama dengan atau lebih kecil daripada nilai variabel  $K_A$ , bobot risiko ditetapkan 1.250% (seribu dua ratus lima puluh persen).
- ii. Dalam hal nilai *Attachment Point* (A) suatu eksposur sekuritisasi sama dengan atau lebih besar dari nilai variabel  $K_A$ , bobot risiko merupakan hasil perkalian antara nilai variabel  $K_{SSFA(K_A)}$  dan 12,5 (dua belas koma lima).
- iii. Dalam hal:
  - (1) nilai *Attachment Point* (A) lebih kecil dari nilai variabel  $K_A$ ; dan
  - (2) nilai *Detachment Point* (D) lebih besar dari nilai variabel  $K_A$ , bobot risiko dihitung dengan formula sebagai berikut:

$$\text{Bobot risiko} = \left[ \left( \frac{K_A - A}{D - A} \right) \times 12,5 \right] + \left[ \left( \frac{D - K_A}{D - A} \right) \times 12,5 \times K_{SSFA(K_A)} \right]$$

- 4) Besaran bobot risiko dengan menggunakan pendekatan standar (*standardized approach*) ditetapkan paling sedikit 15% (lima belas persen). Dalam hal berdasarkan tahapan sebagaimana dimaksud pada angka 3) dihasilkan bobot risiko dengan nilai kurang dari 15% (lima belas persen), bobot risiko ditetapkan 15% (lima belas persen).
- 5) Besaran bobot risiko pada suatu struktur Sekuritisasi Aset untuk kelas (*tranche*) junior yang tidak memiliki peringkat tidak boleh lebih kecil dibandingkan dengan kelas (*tranche*) yang lebih senior dan memiliki peringkat.

C. Batas Atas (*Caps*) Besaran Bobot Risiko dan ATMR atas Eksposur Sekuritisasi

1. Batas Atas (*Caps*) Besaran Bobot Risiko Eksposur Sekuritisasi yang Bersifat Senior

- a. Besaran bobot risiko atas eksposur sekuritisasi yang bersifat senior dapat dibatasi dalam perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi.
- b. Batasan bobot risiko sebagaimana dimaksud dalam huruf a dihitung dari rata-rata tertimbang bobot risiko dari kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) dengan mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai pedoman perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar atau Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar bagi bank umum syariah.

Contoh:

Kumpulan aset Kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) dari suatu EBA atau EBAS terdiri dari kredit atau pembiayaan konsumsi beragun rumah tinggal senilai Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dengan komposisi Rp950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) memiliki bobot risiko sebesar 35% (tiga puluh lima persen) dan Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan bobot 100% (seratus persen) karena termasuk dalam kategori portofolio yang telah jatuh tempo. Bobot risiko dimaksud mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai pedoman perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar atau Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar atau Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar bagi bank umum syariah. Bank memiliki eksposur sekuritisasi berupa kepemilikan EBA atau EBAS kelas (*tranche*) senior. Dengan demikian, besaran maksimum bobot risiko yang dapat dikenakan atas kepemilikan EBA atau EBAS kelas (*tranche*) senior tersebut adalah:

$$\text{Bobot risiko maksimum} = \frac{(35\% \times 950) + (100\% \times 50)}{950 + 50} = 38,25\%$$

Besaran 38,25% (tiga puluh delapan koma dua puluh lima persen) tersebut adalah batas atas bobot risiko atas eksposur sekuritisasi berupa kepemilikan EBA atau EBAS kelas (*tranche*) senior. Dalam hal berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan pendekatan berdasarkan peringkat eksternal (*external rating based approach*) atau pendekatan standar (*standardized approach*) dihasilkan bobot risiko lebih besar dari 38,25% (tiga puluh delapan koma dua puluh lima persen), bobot risiko yang digunakan dalam perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi 38,25% (tiga puluh delapan koma dua puluh lima persen).

- c. Batasan bobot risiko sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b hanya dapat digunakan oleh Bank dalam hal Bank mengetahui komposisi dari kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) secara detil (*look through*) setiap waktu.
- d. Dalam hal perhitungan batasan bobot risiko sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b menghasilkan nilai di bawah 15% (lima belas persen), Bank dapat menggunakan nilai bobot risiko tersebut.

Batasan bobot risiko sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b tidak berlaku untuk eksposur resekuritisasi.

2. Batas Atas (*Caps*) Nilai ATMR atas Eksposur Sekuritisasi

- a. Dalam perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi, Bank yang melakukan aktivitas sebagai Kreditur Awal (*Originator*), dapat membatasi nilai ATMR yang diperhitungkan dalam perhitungan KPMM bagi bank umum atau KPMM bagi bank umum syariah.

Contoh:

Bank sebagai Kreditur Awal (*Originator*) yang juga melakukan aktivitas sebagai Investor dengan membeli EBA atau EBAS yang diterbitkan oleh Penerbit. Dengan demikian, Bank harus memperhitungkan ATMR atas kepemilikan EBA atau EBAS dimaksud. Bank dapat menerapkan batas atas (*caps*) terhadap nilai ATMR pada perhitungan KPMM bagi bank umum atau KPMM bagi bank umum syariah atas kepemilikan EBA atau EBAS dimaksud.

- b. Besaran batas atas (*caps*) nilai ATMR atas eksposur sekuritisasi dalam perhitungan KPMM bagi bank umum atau KPMM bagi bank umum syariah sebagaimana dimaksud dalam huruf a dihitung dengan metode sebagai berikut:

$$\text{ATMR Maksimum} = \frac{\text{Total Nilai Eksposur Sekuritisasi pada Sekuritisasi Aset yang sama} \times K_P \times P}{12,5}$$

Keterangan:

- $K_P$  : nilai  $K_{SA}$  sebagaimana diatur dalam butir B.4.b.3).a).
- $P$  : proporsi klaim (*interest*) terbesar Bank terhadap setiap kelas (*tranche*) yang dihitung sebagai berikut:
- i. Dalam hal eksposur sekuritisasi yang dimiliki Bank hanya berada pada satu kelas (*tranche*), nilai  $P$  dihitung dari rasio antara eksposur sekuritisasi dengan nilai nominal kelas (*tranche*).
  - ii. Dalam hal eksposur sekuritisasi yang dimiliki Bank berada pada beberapa kelas (*tranche*) yang berbeda, nilai  $P$  adalah nilai proporsi klaim (*interest*) yang terbesar pada antara beberapa kelas (*tranche*) dimaksud. Perhitungan nilai proporsi klaim (*interest*) di setiap kelas (*tranche*) mengacu pada angka i.

- c. Dalam perhitungan batas atas (*caps*) nilai ATMR atas Eksposur Sekuritisasi, keuntungan atas penjualan aset dalam transaksi sekuritisasi aset (*gain on sale*) dan *credit-enhancing interest-only strips* harus diperhitungkan sebagai faktor pengurang modal inti utama.

#### D. Eksposur Resekuritisasi

##### 1. Definisi Eksposur Resekuritisasi

- a. Eksposur resekuritisasi adalah eksposur dengan risiko terkait aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) dibagi ke dalam beberapa kelas (*tranche*) dengan salah satu aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) berupa eksposur sekuritisasi.
- b. Eksposur terhadap satu atau lebih eksposur resekuritisasi dikategorikan juga sebagai eksposur resekuritisasi.
- c. Eksposur yang timbul karena adanya pengelompokan ulang (*retranching*) dari eksposur sekuritisasi tidak dikategorikan sebagai eksposur resekuritisasi sepanjang Bank dapat menunjukkan kepada Otoritas Jasa Keuangan bahwa dalam berbagai kondisi, arus kas baik yang berasal dari Bank atau kepada Bank akibat pengelompokan ulang (*retranching*) tersebut dapat direplikasi oleh eksposur kepada suatu sekuritisasi dengan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) yang di dalamnya tidak terdapat eksposur resekuritisasi.

##### 2. Perhitungan ATMR atas Eksposur Resekuritisasi

- a. Perhitungan ATMR atas eksposur resekuritisasi merupakan hasil perkalian antara:
  - 1) tagihan bersih eksposur resekuritisasi; dan
  - 2) bobot risiko.
- b. Perhitungan tagihan bersih atas eksposur resekuritisasi harus menggunakan pendekatan standar (*standardized approach*).
- c. Besaran bobot risiko atas eksposur resekuritisasi sebagaimana dimaksud dalam butir a.2) ditetapkan berdasarkan nilai yang paling tinggi antara:
  - 1) 100% (seratus persen); atau

- 2) bobot risiko yang dihitung dengan menggunakan pendekatan standar (*standardized approach*).
- d. Perhitungan bobot risiko dengan menggunakan pendekatan standar (*standardized approach*) sebagaimana dimaksud pada huruf c.2) dilakukan dengan beberapa penyesuaian sebagai berikut:
- 1) ATMR atas eksposur yang mendasari (*underlying*) dari Sekuritisasi Aset dihitung dengan menggunakan perhitungan sebagaimana diatur dalam lampiran Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini.
  - 2) Nilai rasio delinkuensi ( $W$ ) untuk kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang berupa eksposur terhadap suatu kelas (*tranche*) Sekuritisasi Aset ditetapkan sebesar 0 (nol).
  - 3) Nilai variabel  $p$  dalam perhitungan  $K_{SSFA(KA)}$  ditetapkan sebesar 1,5 (satu koma lima).
  - 4) Dalam hal kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) terdiri atas 2 (dua) sub-kumpulan:
    - a) eksposur terhadap suatu kelas (*tranche*) Sekuritisasi Aset; dan
    - b) aset keuangan atau aset syariah lain (bukan kelas (*tranche*) Sekuritisasi Aset),Bank harus terlebih dahulu menghitung variabel  $K_A$  untuk masing-masing sub-kumpulan dengan nilai rasio delinkuensi ( $W$ ) yang berbeda. Rasio delinkuensi ( $W$ ) untuk aset keuangan atau aset syariah lain dihitung sebagaimana diatur dalam butir B.4.b.3).b). Rasio delinkuensi ( $W$ ) untuk eksposur terhadap suatu kelas (*tranche*) sekuritisasi ditetapkan sebesar 0 (nol). Dengan demikian, nilai variabel  $K_A$  atas eksposur resekuritisasi adalah nilai rata-rata tertimbang  $K_A$  pada setiap sub-kumpulan berdasarkan nominal eksposur.
- e. Pengaturan batas atas (*caps*) besaran bobot risiko dan ATMR atas eksposur sekuritisasi sebagaimana diatur dalam huruf C tidak berlaku untuk perhitungan ATMR atas eksposur resekuritisasi.



E. Teknik Mitigasi Risiko Kredit atas Eksposur Sekuritisasi

1. Umum

- a. Dalam menghitung ATMR atas eksposur sekuritisasi, Bank dapat mengakui keberadaan agunan, garansi, penjaminan, atau asuransi kredit sebagai teknik mitigasi risiko kredit, selanjutnya disebut Teknik MRK.
- b. Teknik MRK yang dapat diakui dalam perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi adalah Teknik MRK yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - 1) Teknik MRK memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai pedoman perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar atau Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar bagi bank umum syariah;
  - 2) masa berlaku pengikatan agunan, garansi, penjaminan, atau asuransi kredit paling sedikit sama dengan sisa jangka waktu eksposur sekuritisasi; dan
  - 3) Penerbit atau EBK tidak dapat diakui sebagai penerbit garansi yang diakui dalam Teknik MRK-Garansi.

2. Teknik MRK atas Sebagian atau Seluruh Eksposur Sekuritisasi

- a. Bank Penerbit Garansi atau Proteksi (*Protection Provider*)  
Bank yang menerbitkan garansi atau proteksi atas seluruh atau sebagian eksposur sekuritisasi harus menghitung ATMR atas eksposur sekuritisasi. Besaran nilai ATMR didasarkan pada nilai garansi atau proteksi.

Contoh:

Bank menjamin seluruh EBA atau EBAS yang diterbitkan oleh Penerbit. Dengan demikian, Bank dianggap seolah-olah memiliki EBA atau EBAS sehingga Bank harus menghitung ATMR atas eksposur sekuritisasi dengan menggunakan pendekatan berdasarkan peringkat eksternal (*external rating based approach*) atau pendekatan standar (*standardized approach*).

- b. Bank Penerima Garansi atau Proteksi (*Protection Buyer*)
  - 1) Garansi atau proteksi yang digunakan Bank terhadap seluruh atau sebagian eksposur sekuritisasi dapat diakui sebagai Teknik MRK sepanjang memenuhi persyaratan sebagaimana diatur pada angka 1.
  - 2) Dampak keberadaan garansi atau proteksi sebagaimana dimaksud pada angka 1) dalam perhitungan ATMR mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai pedoman perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar atau Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar bagi bank umum syariah.
3. Garansi atau Proteksi terhadap Kelas (*Tranche*) dalam Sekuritisasi Aset
  - a. Dalam hal garansi atau proteksi hanya diberikan pada kelas (*tranche*) tertentu, kelas (*tranche*) tersebut harus dibagi dalam 2 (dua) sub-kategori yaitu:
    - 1) sub-kelas (*sub-tranche*) yang digaransi atau diproteksi; atau
    - 2) sub-kelas (*sub-tranche*) yang tidak digaransi atau diproteksi.
  - b. Bank penerbit garansi atau proteksi (*protection provider*) harus menghitung ATMR atas eksposur sekuritisasi. Besaran nilai ATMR didasarkan pada nilai garansi atau proteksi.
  - c. Bank penerima garansi atau proteksi (*protection buyer*) dapat mengakui Teknik MRK sepanjang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada angka 1 dengan memperhatikan:
    - 1) perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi terhadap sub-kelas (*sub-tranche*) yang tidak digaransi atau diproteksi;

- 2) besaran ATMR atas eksposur sekuritisasi terhadap sub-kelas (*sub-tranche*) yang digaransi atau diproteksi dapat dikurangani dengan keberadaan garansi atau proteksi dimaksud dengan mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai pedoman perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar atau Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar bagi bank umum syariah, dengan tetap memperhatikan nilai sisa jangka waktu kelas (*tranche*) ( $M_T$ ) sebagaimana dimaksud dalam butir A.11.
- d. Perhitungan ATMR bagi penerbit garansi atau proteksi (*protection provider*) sebagaimana dimaksud dalam huruf b dan perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi terhadap sub-kelas (*sub-tranche*) yang tidak digaransi atau diproteksi sebagaimana dimaksud dalam huruf c dilakukan dengan tata cara sebagai berikut:
- 1) Bank yang menggunakan pendekatan standar (*standardized approach*) harus melakukan penyesuaian terhadap nilai parameter *Attachment Point* (A) dan *Detachment Point* (D). Parameter *Attachment Point* (A) dan *Detachment Point* (D) harus dihitung untuk setiap sub-kelas (*sub-tranche*). Dengan demikian, setiap sub-kelas (*sub-tranche*) dianggap sebagai kelas (*tranche*) yang berbeda.  
Untuk nilai variabel  $K_{SA}$  dalam perhitungan pendekatan standar (*standardized approach*) dihitung berdasarkan portofolio aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) dari transaksi Sekuritisasi Aset sebelum adanya garansi atau proteksi (*underlying portfolio of the original transaction*).
  - 2) Bank yang menggunakan pendekatan berdasarkan peringkat eksternal (*external rating based approach*), bobot risiko dihitung sebagai berikut:

- a) Untuk sub-kelas (*sub-tranche*) dengan prioritas tertinggi, bobot risiko yang digunakan adalah bobot risiko eksposur sekuritisasi sebelum adanya garansi atau proteksi (*original securitization exposure*).
- b) Untuk sub-kelas (*sub-tranche*) dengan prioritas yang lebih rendah, penentuan bobot risiko dilakukan sebagai berikut:
  - i. Peringkat atas sub-kelas (*sub-tranche*) dimaksud harus ditetapkan dengan menggunakan pendekatan peringkat referensi (*inferred rating*). Kelas (*tranche*) yang dijadikan referensi adalah kelas (*tranche*) dalam transaksi awal (*original transaction*) Sekuritisasi Aset yang bersifat subordinasi terhadap sub-kelas (*sub-tranche*).

Peringkat referensi (*inferred rating*) akan menentukan bobot risiko sub-kelas (*sub-tranche*) yang disesuaikan dengan ketebalan dari sub-kelas (*sub-tranche*) dengan prioritas yang lebih rendah.
  - ii. Dalam hal Bank tidak dapat menggunakan pendekatan peringkat referensi (*inferred rating*), besaran bobot risiko adalah nilai paling besar antara:
    - (1) bobot risiko yang dihitung dengan menggunakan pendekatan standar (*standardized approach*) sebagaimana dimaksud pada angka 1); atau
    - (2) bobot risiko eksposur sekuritisasi sebelum ada garansi atau proteksi (*original securitization exposure*) yang dihitung dengan menggunakan pendekatan berdasarkan peringkat eksternal (*external rating based approach*).

Dalam 2 (dua) pendekatan perhitungan bobot risiko, sub-kelas (*sub-tranche*) dengan prioritas yang lebih rendah harus diperlakukan sebagai eksposur sekuritisasi non-senior.

Ditetapkan di Jakarta,  
pada tanggal 27 Maret 2019

KETUA DEWAN KOMISIONER  
OTORITAS JASA KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

WIMBOH SANTOSO

LAMPIRAN II  
 PERATURAN OTORITAS JASA  
 KEUANGAN  
 REPUBLIK INDONESIA  
 NOMOR 11/POJK.03/2019  
 TENTANG  
 PRINSIP KEHATIAN-HATIAN DALAM  
 AKTIVITAS SEKURITISASI ASET BAGI  
 BANK UMUM

CONTOH PERHITUNGAN ATMR ATAS EKSPOSUR SEKURITISASI

Suatu EBA atau EBAS dengan kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) berupa kredit atau pembiayaan konsumsi beragun rumah tinggal senilai Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) terdiri atas 3 (tiga) kelas (*tranche*) sebagai berikut:

Kelas ( <i>Tranche</i> ) EBA atau EBAS	
<b>Aset Keuangan atau Aset Syariah yang Mendasari (<i>Underlying</i>)</b>  Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Rumah Tinggal senilai Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)  Bobot risiko* jika tidak disekuritisasi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rp950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) memiliki bobot risiko 35% (tiga puluh lima persen)</li> <li>• Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) memiliki bobot risiko 100% (seratus persen) karena termasuk tagihan yang telah</li> </ul>	EBA atau EBAS kelas ( <i>tranche</i> ) A senior = Rp700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah)  Peringkat: AAA  Sisa jangka waktu = 5 (lima) tahun
	EBA atau EBAS kelas ( <i>tranche</i> ) B = Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)  Peringkat: AA  Sisa jangka waktu = 4 (empat) tahun
	EBA atau EBAS kelas ( <i>tranche</i> ) C = Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah)  Tidak diperingkat  Sisa jangka waktu = 5 (lima) tahun

jatuh tempo	
-------------	--

\*Sesuai ketentuan yang berlaku saat ini yaitu Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 34/SEOJK.03/2015 tentang Perhitungan Aset Tertimbang menurut Risiko untuk Risiko Kredit dengan Menggunakan Pendekatan Standar bagi Bank Umum Syariah dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/SEOJK.03/2016 tentang Pedoman Perhitungan Aset Tertimbang menurut Risiko untuk Risiko Kredit dengan Menggunakan Pendekatan Standar.

Bank “X”, Bank “Y”, dan Bank “Z” membeli EBA atau EBAS dimaksud dengan rincian sebagai berikut:

- Bank “X” membeli EBA atau EBAS kelas (*tranche*) A dengan nilai tercatat pada laporan posisi keuangan (neraca) sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
- Bank “Y” membeli EBA atau EBAS kelas (*tranche*) B dengan nilai tercatat pada laporan posisi keuangan (neraca) sebesar Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).
- Bank “Z” sebagai Kreditur Awal (*Originator*) membeli EBA atau EBAS kelas (*tranche*) C dengan nilai tercatat pada laporan posisi keuangan (neraca) sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah).

Diasumsikan EBA atau EBAS membayar kupon secara tahunan, arus kas kontraktual (pokok dan kupon) dari setiap kelas (*tranche*) EBA atau EBAS sebagai berikut:

Kelas ( <i>Tranche</i> )	Tahun ke- 1 t =1	Tahun ke- 2 t =2	Tahun ke- 3 t =3	Tahun ke- 4 t =4	Tahun ke- 5 t =5
A (10% p.a.)	70	70	70	70	770
B	Arus kas kontraktual (pokok dan kupon) tidak dapat ditentukan				
C	Arus kas kontraktual (pokok dan kupon) tidak dapat ditentukan				

A. Perhitungan ATMR atas Eksposur Sekuritasi bagi Bank “X”

Bank “X” memiliki eksposur sekuritisasi berupa kepemilikan EBA atau EBAS kelas (*tranche*) senior dengan nilai tercatat sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Mengingat kelas (*tranche*) tersebut memiliki peringkat maka Bank “X” dapat menggunakan pendekatan berdasarkan peringkat eksternal (*external rating based approach*) untuk menentukan bobot risiko atas kepemilikan EBA atau EBAS dimaksud.

Tahapan dalam menghitung bobot risiko dengan menggunakan pendekatan berdasarkan peringkat eksternal (*external rating based approach*) adalah sebagai berikut:

1. Menghitung Sisa Jangka Waktu Kelas (*Tranche*) ( $M_T$ )

$\sum t \times CF_t$	$(1 \times 70) + (2 \times 70) + (3 \times 70) + (4 \times 70) + (5 \times 770) = 4.550$
$\sum CF_t$	$70 + 70 + 70 + 70 + 770 = 1.050$

Sisa Jangka Waktu ( $M_T$ ) =  $4.550 / 1.050 = 4,33$  tahun

2. Melakukan Interpolasi Linear Bobot Risiko

Kelas (*tranche*) A merupakan EBA atau EBAS kelas senior sehingga berdasarkan tabel sebagaimana dimaksud dalam butir B.4.a.3)

Lampiran I, bobot risiko dihasilkan dari interpolasi besaran bobot risiko sebagai berikut:

Peringkat	Bobot Risiko Kelas ( <i>Tranche</i> ) Senior	
	$M_T = 1$ tahun	$M_T = 5$ tahun
AAA	15%	20%

Bobot risiko hasil interpolasi untuk  $M_T$  sebesar 4,33 tahun dihitung sebagai berikut:

$$15\% + (20\% - 15\%) \times \left( \frac{4,33 - 1}{5 - 1} \right) = 19,16\%$$



3. Menghitung ATMR atas Eksposur Sekuritisasi

$$ATMR = Rp500.000.000,- \times 19,16\% = Rp95.812.500,-$$

B. Perhitungan ATMR atas Eksposur Sekuritasi bagi Bank “Y”

Bank “Y” memiliki eksposur sekuritisasi berupa kepemilikan EBA atau EBAS kelas (*tranche*) B yang bersifat non-senior dengan nilai tercatat sebesar Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah). Mengingat kelas (*tranche*) tersebut memiliki peringkat, Bank “Y” dapat menggunakan pendekatan berdasarkan peringkat eksternal (*external rating based approach*) untuk menentukan bobot risiko atas kepemilikan EBA atau EBAS dimaksud.

12. Menghitung Ketebalan Kelas (*Tranche*)

Untuk menghitung ketebalan EBA atau EBAS kelas (*tranche*) B harus terlebih dahulu mengetahui *Attachment Point* (A) dan *Detachment Point* (D)

<i>Attachment Point</i> (A)	
Nilai baki debit dari seluruh aset keuangan atau aset syariah yang mendasari ( <i>underlying</i> ) dikurangi seluruh kelas ( <i>tranche</i> ) yang bersifat setara dan lebih senior	Rp1.000.000.000,- – (Rp700.000.000,- + Rp200.000.000,-)= Rp100.000.000,-
Nilai baki debit dari seluruh aset keuangan atau aset syariah yang mendasari ( <i>underlying</i> )	Rp1.000.000.000,-
<i>Attachment Point</i> (A)	Rp100.000.000,- ÷ Rp1.000.000.000,- = 0,1

<i>Detachment Point</i> (D)	
Nilai baki debit dari seluruh aset keuangan atau aset syariah yang mendasari ( <i>underlying</i> ) dikurangi seluruh kelas ( <i>tranche</i> ) yang bersifat lebih senior	Rp1.000.000.000,- – Rp700.000.000,- = Rp300.000.000,-
Nilai baki debit dari seluruh aset	Rp1.000.000.000,-

keuangan atau aset syariah yang mendasari ( <i>underlying</i> )	
<i>Detachment Point</i> (D)	Rp300.000.000,- ÷ Rp1.000.000.000,- = 0,3

Dengan demikian ketebalan kelas (*tranche*) = 0,3 - 0,1 = 0,2 = 20%

13. Menghitung Sisa Jangka Waktu Kelas (*Tranche*) ( $M_T$ )

Arus kas kontraktual (pokok dan kupon) dari EBA atau EBAS kelas (*tranche*) B tidak diketahui sehingga sisa Jangka Waktu Kelas (*Tranche*) ( $M_T$ ) didasarkan pada sisa jangka waktu sesuai dokumentasi penerbitan ( $M_L$ ) yang dihitung dengan formula sebagai berikut:

$$M_T = 1 + (M_L - 1) \times 80\%$$

$$M_T = 1 + (4 - 1) \times 80\% = 3,4 \text{ tahun}$$

14. Melakukan Interpolasi Linear Bobot Risiko

Kelas (*tranche*) B merupakan EBA atau EBAS kelas (*tranche*) non-senior sehingga berdasarkan tabel sebagaimana dimaksud dalam butir B.4.a.3) Lampiran I, bobot risiko dihasilkan dari interpolasi besaran bobot risiko sebagai berikut:

Peringkat	Bobot Risiko Kelas ( <i>Tranche</i> ) Non-Senior	
	$M_T = 1$ tahun	$M_T = 5$ tahun
AA	30%	120%

Bobot risiko hasil interpolasi linear untuk  $M_T$  sebesar 3,4 (tiga koma empat) tahun:

$$30\% + (120\% - 30\%) \times \left( \frac{3,4 - 1}{5 - 1} \right) = 84\%$$

15. Menyesuaikan Bobot Risiko Hasil Interpolasi dengan Ketebalan Kelas (*Tranche*)

$$\text{Bobot risiko} = (\text{Bobot risiko hasil interpolasi linear}) \times (1 - \min(\text{ketebalan } \textit{tranche}; 50\%))$$

$$\text{Bobot risiko} = 84\% \times (1 - \min(20\%; 50\%)) = 67,2\%$$

16. Menghitung ATMR atas Eksposur Sekuritisasi

$$\text{ATMR} = \text{Rp}150.000.000,- \times 67,2\% = \text{Rp}100.800.000,-$$

C. Perhitungan ATMR atas Eksposur Sekuritasi bagi Bank “Z”

Bank “Z” sebagai Kreditur Awal (*Originator*) memiliki eksposur sekuritisasi berupa kepemilikan EBA atau EBAS kelas (*tranche*) C yang bersifat

non-senior dengan nilai tercatat sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah). Mengingat kelas (*tranche*) tersebut tidak memiliki peringkat, Bank “Z” tidak dapat menggunakan pendekatan berdasarkan peringkat eksternal (*external rating based approach*) melainkan harus menggunakan pendekatan standar (*standardized approach*) untuk menentukan bobot risiko atas kepemilikan EBA atau EBAS dimaksud.

1. Menghitung *Attachment Point* (A) dan *Detachment Point* (D) dari EBA atau EBAS Kelas (*Tranche*) C

<i>Attachment Point</i> (A)	
Nilai baki debit dari seluruh aset keuangan atau aset syariah yang mendasari ( <i>underlying</i> ) dikurangi seluruh kelas ( <i>tranche</i> ) yang bersifat setara dan lebih senior	Rp1.000.000.000,- - (Rp700.000.000,- + Rp200.000.000,- + Rp100.000.000,-) = 0
Nilai baki debit dari seluruh aset keuangan atau aset syariah yang mendasari ( <i>underlying</i> )	Rp1.000.000.000,-
<i>Attachment Point</i> (A)	$0 \div \text{Rp1.000.000.000,-} = 0$

<i>Detachment Point</i> (D)	
Nilai baki debit dari seluruh aset keuangan atau aset syariah yang mendasari ( <i>underlying</i> ) dikurangi seluruh kelas ( <i>tranche</i> ) yang bersifat lebih senior	Rp1.000.000.000,- - (Rp700.000.000,- + Rp200.000.000,-) = Rp100.000.000,-
Nilai baki debit dari seluruh aset keuangan atau aset syariah yang mendasari ( <i>underlying</i> )	Rp1.000.000.000,-

<i>Detachment Point (D)</i>	Rp100.000.000,- ÷ Rp1.000.000.000,- = 0,1
-----------------------------	----------------------------------------------

Dengan demikian nilai *Attachment Point (A)* adalah 0 (nol) dan *Detachment Point (D)* adalah 0,1 (nol koma satu).

2. Menghitung variabel  $K_{SA}$

$K_{SA}$  adalah hasil perkalian antara (i) rata-rata tertimbang bobot risiko dari kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) dengan mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar bagi bank umum syariah dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai pedoman perhitungan aset tertimbang menurut risiko untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar dan (ii) 8% (delapan persen).

$$K_{SA} = \frac{(35\% \times 950 \text{ juta}) + (100\% \times 50 \text{ juta})}{(950 \text{ juta} + 50 \text{ juta})} \times 8\% = 3,06\%$$

3. Menghitung Rasio Delinkuensi (W)

Rasio Delinkuensi (W) adalah rasio antara:

- nilai nominal aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*) yang bermasalah (*delinquent*); dan
- total nilai nominal kumpulan aset keuangan atau aset syariah yang mendasari (*underlying*).

$$W = \frac{50 \text{ juta}}{1 \text{ milyar}} = 5\%$$

4. Menghitung variabel  $K_A$

Variabel  $K_A$  dihitung dengan formula sebagai berikut:

$$K_A = [(1 - W) \times K_{SA}] + [W \times 0,5]$$

$$K_A = [(1 - 5\%) \times 3.06\%] + [5\% \times 0,5] = 5,41\%$$

Dengan demikian nilai  $K_A$  adalah 5,41% (lima koma empat puluh satu persen).

5. Menghitung Variabel  $K_{SSFA(KA)}$

Variabel  $K_{SSFA(KA)}$  dihitung dengan formula sebagai berikut:

$$K_{SSFA(KA)} = \frac{e^{a \times u} - e^{a \times l}}{a(u - l)}$$

Keterangan:

a = - (1 / (p x K<sub>A</sub>)), dengan nilai p sama dengan 1 (satu) maka nilai a = - (1 / (1 x 5,41%) = -18,49

u = D - K<sub>A</sub> yaitu selisih antara *Detachment Point* (D) dan K<sub>A</sub>.

Nilai u = 0,1 - 5,41% = 4,59%

l = max (A - K<sub>A</sub> ; 0) yaitu nilai tertinggi antara 0 (nol) dan selisih antara K<sub>A</sub> dan *Attachment Point* (A).

Nilai l = max ((0-5,41%) ; 0) = 0

$$K_{SSFA(KA)} = \frac{e^{-18,49 \times 4,59\%} - e^{-18,49 \times 0}}{-18,49 \times (4,59\% - 0)} = 67,38\%$$

Dengan demikian nilai variabel K<sub>SSFA(KA)</sub> adalah 67,38% (enam puluh tujuh koma tiga puluh delapan persen).

#### 6. Menghitung Bobot Risiko

Mengingat (i) nilai *Attachment Point* (A) lebih kecil dari nilai variabel K<sub>A</sub>; dan (ii) nilai *Detachment Point* (D) lebih besar dari nilai variabel K<sub>A</sub>, bobot risiko dihitung dengan formula sebagai berikut:

$$\text{Bobot risiko} = \left[ \left( \frac{K_A - A}{D - A} \right) \times 12,5 \right] + \left[ \left( \frac{D - K_A}{D - A} \right) \times 12,5 \times K_{SSFA(KA)} \right]$$

$$\text{Bobot Risiko} = \left[ \frac{5,41\% - 0\%}{0,1 - 0\%} \times 12,5 \right] + \left[ \frac{0,1 - 5,41\%}{0,1 - 0\%} \times 12,5 \times 67,38\% \right] = 1062,71\%$$

Dengan demikian bobot risiko adalah 1.062,71% (seribu enam puluh dua koma tujuh puluh satu persen).

#### 7. Menghitung ATMR atas Eksposur Sekuritisasi dengan Menggunakan Pendekatan Standar

$$\text{ATMR} = \text{Rp}100.000.000,- \times 1.062,71\% = \text{Rp}1.062.710.000,-$$

#### 8. Menghitung Batas Atas (Caps) Nilai ATMR atas Eksposur Sekuritisasi

Dalam perhitungan ATMR atas eksposur sekuritisasi, Bank yang melakukan aktivitas sebagai Kreditur Awal (*Originator*), dapat membatasi nilai ATMR yang diperhitungkan dalam perhitungan KPMM dengan menggunakan perhitungan sebagai berikut:

$$\text{ATMR Maksimum} = \text{total nilai eksposur sekuritisasi pada} \\ \text{Sekuritisasi Aset yang sama} \times K_P \times P \times 12,5$$

Keterangan:

$K_P$  : nilai  $K_{SA}$  yaitu 3,06% (tiga koma nol enam persen)

$P$  : proporsi klaim (*interest*) terbesar Bank terhadap setiap kelas (*tranche*). Eksposur sekuritisasi yang dimiliki Bank "Z" hanya berada pada satu kelas (*tranche*) EBA atau EBAS yaitu kelas (*tranche*) C, nilai  $P$  dihitung dari rasio antara eksposur sekuritisasi dengan nilai nominal kelas (*tranche*). Secara matematis:

$$\text{Rp}100.000.000,- \div \text{Rp}100.000.000,- = 100\%$$

$$\text{ATMR Maksimum} = \text{Rp}100.000.000,- \times 3,06\% \times 100\% \times 12,5 = \\ \text{Rp}38.250.000,-$$

Dengan demikian, Bank sebagai Kreditur Awal (*Originator*), batas atas (*caps*) nilai ATMR yang diperhitungkan dalam perhitungan KPMM adalah sebesar Rp38.250.000,- (tiga puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

9. Membandingkan Nilai ATMR berdasarkan Pendekatan Standar (*Standardized Approach*) dengan Batas Atas (*Caps*) Nilai ATMR atas Eksposur Sekuritisasi

Nilai ATMR Berdasarkan Pendekatan Standar ( <i>Standardized Approach</i> )	Batas Atas ( <i>Caps</i> ) Nilai ATMR atas Eksposur Sekuritisasi
Rp1.062.710.000,-	Rp38.250.000,-

Nilai ATMR berdasarkan pendekatan standar (*standardized approach*) lebih besar dibandingkan dengan batas atas (*caps*) nilai ATMR atas eksposur sekuritisasi sehingga nilai ATMR yang diperhitungkan dalam perhitungan KPMM adalah sebesar Rp38.250.000,- (tiga puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Ditetapkan di Jakarta,  
pada tanggal 27 Maret 2019

KETUA DEWAN KOMISIONER  
OTORITAS JASA KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

WIMBOH SANTOSO

LAMPIRAN III  
PERATURAN OTORITAS JASA  
KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 11/POJK.03/2019  
TENTANG  
PRINSIP KEHATIAN-HATIAN DALAM  
AKTIVITAS SEKURITISASI ASET BAGI  
BANK UMUM

PEDOMAN PENYUSUNAN STANDAR PROSEDUR OPERASIONAL (SPO)  
ADMINISTRASI KREDIT ATAU PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DALAM  
RANGKA SEKURITISASI ASET

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang

Kelangsungan usaha Bank tergantung pada kemampuan dan efektivitas Bank dalam mengelola risiko kredit. Sekuritisasi Aset merupakan alternatif cara memitigasi risiko kredit. Bank dalam melakukan aktivitas Sekuritisasi Aset perlu memperhatikan dan memenuhi prinsip kehati-hatian serta didukung dengan administrasi kredit atau pembiayaan yang baik agar terhindar dari kemungkinan menghadapi risiko yang lebih besar.

Kebutuhan masyarakat akan perumahan yang terus meningkat perlu didukung pasokan kredit atau pembiayaan yang berkelanjutan. Sehubungan dengan hal tersebut, sekuritisasi kredit atau pembiayaan pemilikan rumah (KPR) merupakan alternatif dalam rangka mendukung kesinambungan pasokan kredit atau pembiayaan perumahan.

Dalam mendukung efektivitas dan efisiensi penyelenggaraan sekuritisasi KPR sekaligus mendukung pengembangan pasar sekunder KPR yang sehat serta tetap memperhatikan aspek transparansi dan perlindungan nasabah debitur kredit atau pembiayaan pemilikan rumah, perlu dilakukan pembakuan proses administrasi KPR yang tercakup pada Standar Prosedur



Operasional Administrasi Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Rumah Dalam Rangka Sekuritisasi (SPO KPR).

2. Cakupan Pedoman Penyusunan SPO KPR

Pedoman penyusunan SPO KPR merupakan acuan minimum bagi Bank dalam membakukan proses administrasi KPR yang ditujukan untuk mendukung kelancaran dan efisiensi proses sekuritisasi KPR Bank. Pedoman Penyusunan SPO KPR mencakup pembakuan proses administrasi penyelenggaraan KPR mulai dari tahap originasi, yaitu Bank yang melakukan aktivitas sebagai Kreditur Awal (*Originator*) KPR sampai dengan KPR disekuritisasi yaitu Bank yang melakukan aktivitas sebagai Penyedia Jasa KPR.

3. Kewajiban Menyelenggarakan Administrasi KPR

Dalam rangka menyelenggarakan administrasi KPR yang baik serta memperhatikan aspek transparansi informasi dan aspek perlindungan debitur KPR, setiap Bank memiliki SPO KPR tertulis yang paling sedikit meliputi pembakuan proses administrasi KPR sesuai dengan Pedoman Penyusunan SPO KPR.

4. Dasar Hukum Pedoman Penyusunan SPO KPR

Selain mengacu pada Lampiran ini, dalam penyusunan SPO KPR Bank mengacu pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai penerapan manajemen risiko bagi bank umum atau Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur mengenai penerapan manajemen risiko bagi bank umum syariah dan unit usaha syariah.

5. Definisi

- a. KPR adalah kredit atau pembiayaan konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak, rumah susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko) dengan agunan berupa rumah tinggal yang diberikan Bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman atau pembiayaan yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan.
- b. Rasio *Loan to Value* (LTV) adalah angka rasio antara jumlah pinjaman yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan.

- c. Rasio *Financing to Value* (FTV) adalah angka rasio antara jumlah pembiayaan yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan.
- d. Sekuritisasi KPR adalah penerbitan surat berharga oleh Penerbit EBA atau EBAS berupa KPR yang didasarkan pada pengalihan aset berupa KPR dari Kreditur Awal (*Originator*) yang diikuti dengan pembayaran yang berasal dari hasil penjualan EBA atau EBAS berupa KPR kepada Investor atau pembayaran yang berasal dari dana Penerbit.
- e. Efek Beragun Aset atau Efek Beragun Aset Syariah KPR (EBA atau EBAS KPR) adalah surat berharga yang diterbitkan oleh Penerbit berdasarkan aset berupa KPR yang dialihkan oleh Kreditur Awal (*Originator*).
- f. Penerbit EBA atau EBAS KPR adalah badan hukum, KIK-EBA atau bentuk lain sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, yang mempunyai tujuan khusus melakukan aktivitas sekuritisasi aset berupa KPR.
- g. Kreditur Awal KPR adalah pihak yang mengalihkan aset berupa KPR kepada Penerbit.
- h. Penyedia Jasa KPR adalah pihak yang menatausahakan, memproses, mengawasi, dan melakukan tindakan lain untuk mengupayakan kelancaran dari arus kas aset berupa KPR yang dialihkan kepada Penerbit sesuai perjanjian antara pihak tersebut dengan Penerbit, termasuk memberikan peringatan kepada Entitas Referensi KPR apabila terjadi keterlambatan pembayaran, melakukan negosiasi dan menyelesaikan tuntutan.
- i. Entitas Referensi KPR adalah pihak yang berutang atau mempunyai kewajiban membayar dari aset berupa KPR yang dialihkan.
- j. *Refinancing* KPR adalah aktivitas penyediaan dana kembali oleh Bank melalui penggantian pinjaman KPR debitur.
- k. *Repurchase Agreement* (Repo) KPR adalah transaksi jual beli aset berupa KPR yang mewajibkan penjual untuk membeli kembali aset berupa KPR yang bersangkutan sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan.

## B. Manajemen Risiko

Untuk mendukung penyelenggaraan administrasi KPR yang baik sehingga memperlancar dan mempermudah proses sekuritisasi, penerapan manajemen risiko terkait penyelenggaraan administrasi KPR paling sedikit terdiri atas:

1. Pengawasan Aktif Direksi dan Dewan Komisaris
  - a. Pengawasan Aktif Direksi paling sedikit meliputi:
    - 1) menetapkan SPO KPR yang meliputi pembakuan proses administrasi KPR dan merupakan bagian dari kebijakan penyaluran KPR oleh Bank berdasarkan persetujuan Dewan Komisaris;
    - 2) memastikan pelaksanaan administrasi KPR di kantor pusat dan kantor cabang telah sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam SPO KPR;
    - 3) melakukan evaluasi SPO KPR secara berkala, termasuk melakukan revisi sehingga sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
    - 4) memastikan SPO KPR telah disosialisasikan kepada seluruh pegawai unit KPR.
  - b. Pengawasan aktif Dewan Komisaris paling sedikit meliputi:
    - 1) memberikan persetujuan atas SPO KPR untuk pembakuan proses administrasi KPR; dan
    - 2) mengevaluasi pelaksanaan tanggung jawab Direksi terhadap implementasi SPO KPR.
2. Kecukupan Kebijakan, Sistem dan Prosedur Manajemen Risiko serta Penetapan Limit Risiko

Kebijakan, sistem dan prosedur manajemen risiko serta penetapan limit Risiko dalam menyelenggarakan administrasi KPR paling sedikit meliputi:

- a. kebijakan yang mengatur mengenai penetapan unit organisasi dan pegawai dalam penyelenggaraan proses administrasi KPR sejak tahap penyaluran KPR sampai dengan KPR disekuritisasi;
- b. kebijakan dan prosedur penatausahaan dokumen KPR;
- c. kebijakan dalam pengembangan sistem aplikasi untuk pemrosesan data dan/atau informasi berbasis teknologi;

- d. kebijakan dalam pengembangan sistem aplikasi untuk pelaporan kinerja debitur KPR;
  - e. menetapkan limit penyediaan dana secara keseluruhan kepada debitur KPR; dan
  - f. penetapan toleransi risiko untuk risiko kredit terkait KPR.
3. Identifikasi, Pengukuran, Pemantauan, dan Pengendalian Risiko serta Sistem Informasi Manajemen Risiko

Untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko penyelenggaraan administrasi KPR, Bank harus memastikan bahwa:

- a. calon debitur KPR telah memahami hak dan kewajiban yang terkait dengan pengadministrasian data dan informasi KPR debitur sebagaimana tercakup dalam perjanjian KPR;
  - b. pegawai pada unit kerja penyelenggaraan administrasi KPR telah melakukan verifikasi untuk meyakini bahwa penatausahaan dokumen KPR telah dijalankan sesuai prosedur yang berlaku;
  - c. penatausahaan dokumen KPR untuk setiap debitur dilakukan secara terpisah dengan memisahkan antara penatausahaan dokumen KPR yang merupakan aset Bank dan KPR yang sudah disekuritisasi; dan
  - d. sistem informasi yang dimiliki harus mampu mengakomodasi strategi mitigasi risiko kredit yang dilakukan melalui metode Sekuritisasi Aset.
4. Sistem Pengendalian Intern yang Menyeluruh

Untuk mendukung efektifitas penyelenggaraan sistem pengendalian intern di dalam penyelenggaraan administrasi KPR, Bank harus:

- a. melakukan evaluasi dan audit secara berkala terhadap kesesuaian penyelenggaraan administrasi KPR dengan SPO KPR; dan
- b. menindaklanjuti dan menatausahakan dokumen hasil temuan audit terhadap penyelenggaraan administrasi KPR yang mencakup tanggapan pengurus Bank atas hasil audit termasuk batas waktu perbaikan.

### C. Penyelenggaraan Administrasi KPR

Untuk menyelenggarakan proses administrasi KPR agar mampu mendukung kelancaran dan efisiensi proses sekuritisasi KPR serta memperhatikan aspek transparansi dan perlindungan debitur KPR, penyelenggaraan KPR oleh Bank perlu didukung oleh pembakuan proses administrasi KPR sejak tahap penyaluran KPR sampai dengan KPR disekuritisasi.

#### 1. Pedoman Penyelenggaraan Administrasi Penyaluran KPR

Dalam penyaluran KPR oleh Unit KPR, Bank paling sedikit memisahkan pelaksanaan 5 (lima) proses mengenai:

##### a. Penawaran KPR

Dalam penawaran KPR, Bank menyediakan dokumen penawaran KPR tersendiri yang merupakan dokumen yang disampaikan kepada calon debitur yang paling sedikit meliputi informasi mengenai:

- 1) persyaratan calon debitur KPR yang paling sedikit meliputi persyaratan kewarganegaraan dan persyaratan penghasilan;
- 2) persyaratan KPR yang paling sedikit meliputi:
  - a) Persyaratan agunan KPR yaitu:
    - i. hak tanggungan atas tanah dan bangunan;
    - ii. jaminan fidusia atas:
      - (1) semua tagihan, hak, wewenang dan klaim uang ganti rugi asuransi yang timbul berdasarkan polis asuransi kerugian dan asuransi jiwa debitur; atau
      - (2) tagihan kepada pemerintah pusat dan pemerintah daerah yang timbul karena terdapat pemutusan hak debitur atas tanah sebelum jatuh waktu berakhir hak tersebut;
  - b) persyaratan minimum uang muka KPR yang mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai rasio *loan to value* (LTV) untuk kredit properti atau rasio *financing to value* (FTV) untuk pembiayaan properti;

- c) persyaratan asuransi yang meliputi kewajiban untuk:
    - i. asuransi jiwa bagi setiap debitur KPR dengan nilai pertanggungan yang paling rendah sama dengan nilai KPR yang diberikan Bank;
    - ii. asuransi umum yang paling sedikit meliputi proteksi terhadap kebakaran dengan nilai pertanggungan paling rendah sama dengan hasil penilaian bangunan rumah pada saat pemberian KPR; dan
    - iii. asuransi yang dilengkapi *bankers clause* untuk kepentingan Bank sebagai Kreditur Awal (*Originator*);
  - d) biaya KPR yang akan menjadi beban debitur KPR dan rinciannya;
  - e) penalti yang dikenakan untuk pelunasan KPR yang dipercepat (*prepayment penalty*) dan penalti atas keterlambatan debitur dalam pemenuhan kewajiban;
  - f) kriteria dan persyaratan yang harus dipenuhi debitur untuk dapat melakukan *refinancing* KPR;
  - g) persyaratan dokumen untuk pengajuan permohonan KPR; dan
  - h) sistem perhitungan angsuran KPR dan metode pembayaran angsuran KPR.
- 3) Kebijakan bunga atau imbal hasil KPR dan sistem perhitungan bunga atau imbal hasil KPR yang meliputi:
    - a) tingkat bunga atau imbal hasil KPR;
    - b) bunga/imbal hasil KPR tetap atau bunga/imbal hasil KPR yang dapat disesuaikan;
    - c) formula perhitungan bunga atau imbal hasil KPR; dan
    - d) kondisi yang menyebabkan terjadinya penyesuaian bunga atau imbal hasil KPR.
- b. Analisis Permohonan KPR

Untuk memelihara konsistensi dalam melakukan analisis permohonan KPR, Bank paling sedikit membakukan hal-hal sebagai berikut:

- 1) metode dan formula dalam melakukan penilaian kemampuan membayar calon debitur;
- 2) metode dan formula dalam melakukan penilaian agunan;
- 3) kriteria penilai independen dalam melakukan penilaian agunan;
- 4) format laporan analisis permohonan KPR; dan
- 5) format laporan penilaian agunan.

c. Pengambilan Keputusan KPR

Dalam pengambilan keputusan KPR, Bank menetapkan prosedur baku paling sedikit untuk:

- 1) menyampaikan keputusan secara tertulis tentang persetujuan atau penolakan permohonan KPR calon debitur termasuk alasan jika dilakukan penolakan;
- 2) mengevaluasi hasil pengambilan keputusan kredit atau pembiayaan untuk memastikan tidak terdapat penyimpangan dalam proses pengambilan keputusan KPR serta menetapkan kebijakan perbaikan yang diperlukan; dan
- 3) menatausahakan dokumen keputusan kredit atau pembiayaan dari setiap pemohon KPR.

d. Pelaksanaan Akad Kredit atau Pembiayaan KPR

Dalam pelaksanaan akad kredit atau pembiayaan KPR, Bank menetapkan prosedur baku paling sedikit untuk memastikan:

- 1) kelengkapan dan kebenaran dokumen yang dipersyaratkan untuk akad kredit atau pembiayaan;
- 2) terdapatnya surat keterangan resmi (*cover note*) dari notaris yang menyatakan bahwa seluruh berkas agunan asli yang belum diterima masih digunakan dalam proses administrasi di instansi pemerintah yang berwenang dan akan diserahkan kepada Bank pada waktu yang sudah disepakati setelah proses administrasi dimaksud selesai dilakukan;

- 3) perjanjian kredit atau pembiayaan perjanjian KPR paling sedikit memuat:
- a) pernyataan debitur bahwa:
    - i. agunan yang diserahkan kepada Bank tidak sedang dijaminkan kepada pihak lain dan tidak sedang dalam sengketa; dan
    - ii. tidak menjaminkan kembali agunan yang telah diserahkan kepada Bank;
  - b) dokumen pendukung yang:
    - i. memadai dan masih berlaku;
    - ii. dapat dilaksanakan berdasarkan hukum Indonesia; dan
    - iii. tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di Indonesia;
  - c) klausula yang menetapkan hubungan antara kreditur dengan debitur serta pernyataan jaminan antara Kreditur Awal KPR dengan debitur terkait yang dinyatakan berakhir, dalam hal terdapat pelunasan penuh atas jumlah yang dibayar oleh debitur berdasarkan perjanjian KPR;
  - d) mekanisme penagihan angsuran KPR dan kemungkinan penggunaan jasa pihak ketiga untuk melaksanakan penagihan angsuran KPR secara kolektif;
  - e) sistem perhitungan suku bunga atau imbal hasil KPR, termasuk kemungkinan perubahan suku bunga atau imbal hasil KPR dan kondisi yang mendasari terjadinya perubahan suku bunga atau imbal hasil KPR serta waktu pemberlakuan perubahan suku bunga atau imbal hasil KPR;
  - f) persetujuan debitur kepada bank yang memungkinkan Bank melakukan penjualan putus untuk sekuritisasi atau kemungkinan untuk melakukan *Repurchase Agreement* (Repo) terhadap KPR debitur;
  - g) hak dan tanggung jawab Bank dan debitur KPR dalam pelaksanaan eksekusi agunan; dan



h) persetujuan debitur kepada Bank untuk menggunakan data atau informasi terkait debitur dan/atau agunan KPR untuk melakukan sekuritisasi KPR.

e. Pencairan Kredit atau Pembiayaan KPR

Dalam pencairan kredit atau pembiayaan KPR, Bank menetapkan prosedur baku, paling sedikit untuk:

- 1) memastikan telah dipenuhi kewajiban calon debitur KPR yaitu paling sedikit:
  - a) menyerahkan dokumen pendukung permohonan KPR yang sah antara lain sertipikat hak atas tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau Akta Jual Beli (AJB), Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan lampirannya, sertifikat hak tanggungan atas tanah dan bangunan yang telah ditandatangani oleh calon debitur KPR, dan polis asuransi jiwa serta polis asuransi kerugian atas bangunan;
  - b) menandatangani perjanjian terkait dengan pengikatan agunan KPR;
  - c) memberikan kuasa kepada notaris atau pejabat pembuat akta tanah untuk menyerahkan secara langsung kepada Bank dokumen yang terkait dengan agunan seperti sertipikat hak atas tanah dan bangunan, sertifikat hak tanggungan atas tanah dan bangunan dan/atau sertifikat fidusia yang disampaikan oleh penjual tanah dan bangunan;
  - d) membuka rekening pada Bank sebagai Kreditur Awal KPR dan memberikan kuasa pendebitan rekening kepada Bank untuk pembayaran angsuran KPR; dan
  - e) melunasi biaya KPR;
- 2) menatausahakan dokumen pencairan kredit atau pembiayaan dari setiap debitur KPR.

2. Pedoman Penyelenggaraan Penyedia Jasa KPR oleh Bank

Dalam menjalankan fungsi sebagai Penyedia Jasa KPR, Bank melakukan hal-hal paling sedikit sebagai berikut:

- a. Membangun komunikasi dengan debitur KPR melalui unit *Customer Loan Service (CLS)*

Unit *Customer Loan Service (CLS)* paling sedikit meliputi fungsi:

- 1) melayani kebutuhan informasi debitur KPR;
- 2) memastikan penyelenggaraan penagihan angsuran KPR yang sesuai dengan kebijakan Bank; dan
- 3) memastikan permasalahan pinjaman KPR dari debitur terselesaikan.

- b. Menatausahakan dokumen KPR yang merupakan aset Bank dan KPR yang sudah disekuritisasi

Dalam penatausahaan dokumen KPR yang merupakan aset Bank dan dokumen KPR yang sudah disekuritisasi, Bank memiliki prosedur baku paling sedikit mengenai:

- 1) penerimaan, penatausahaan, peminjaman, dan penyerahan kembali dokumen KPR;
- 2) pemeliharaan dokumen KPR; dan
- 3) pengamanan dokumen KPR.

- c. Mengelola data dan informasi KPR yang merupakan aset Bank dan KPR yang sudah disekuritisasi

Dalam pengelolaan data dan informasi KPR yang merupakan aset Bank dan KPR yang sudah disekuritisasi, Bank paling sedikit memiliki sistem informasi untuk:

- 1) mendukung pemantauan dan penyusunan laporan rutin kinerja debitur KPR; dan
- 2) menyampaikan informasi kinerja debitur KPR dalam memenuhi kewajiban transparansi kepada Investor EBA atau EBAS KPR, bagi Bank yang telah melakukan sekuritisasi KPR.

- d. Memantau secara periodik kinerja debitur KPR yang menjadi aset Bank dan kinerja debitur KPR yang sudah disekuritisasi

Dalam pemantauan secara periodik terhadap kinerja debitur KPR yang menjadi aset Bank dan KPR yang sudah disekuritisasi, Bank paling sedikit:

- 1) memiliki format baku laporan kinerja debitur KPR yang paling sedikit meliputi informasi sebagaimana dimaksud dalam butir B.2.f.2) Lampiran I; dan
  - 2) memiliki informasi mengenai kinerja debitur yang bersangkutan atas fasilitas kredit atau pembiayaan dari Bank selain KPR termasuk kartu kredit atau kartu pembiayaan (*sharia card*).
- e. Mendukung proses penyelesaian pembayaran angsuran KPR (*collection*)

Dalam mendukung kelancaran penyelesaian pembayaran angsuran KPR (*collection*), Bank paling sedikit menyusun sistem dan prosedur operasional mengenai *collection* baik yang dilakukan oleh unit kerja Bank dengan menggunakan tenaga penagih (*collector*) yang merupakan pegawai Bank maupun dengan menggunakan jasa pihak ketiga termasuk alternatif tindak lanjut penanganan permasalahan penagihan. Penggunaan jasa pihak ketiga untuk penagihan mengacu pada ketentuan peraturan perundangan-undangan.

- f. Melaksanakan eksekusi agunan

Dalam mendukung kelancaran pelaksanaan eksekusi agunan, Bank paling sedikit :

- 1) menetapkan prosedur baku dalam rangka eksekusi agunan;
- 2) memastikan proses dan tahapan eksekusi agunan berjalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- 3) menetapkan jangka waktu penyelesaian eksekusi agunan.

3. Pedoman Penyelenggaraan Penyedia Jasa KPR oleh Pihak Ketiga

Dalam menjalankan fungsi sebagai Penyedia Jasa KPR, Bank dapat menunjuk pihak ketiga untuk dan atas nama Bank yang melakukan aktivitas sebagai Penyedia Jasa KPR dalam hal sebagai berikut:

- a. Penyelenggaraan penatausahaan dokumen KPR

Dalam penyelenggaraan penatausahaan dokumen KPR oleh pihak ketiga, Bank paling sedikit memperhatikan hal sebagai berikut:

- 1) terdapat kriteria yang paling sedikit memperhatikan aspek keamanan dan kerahasiaan dokumen KPR debitur untuk seleksi pihak ketiga yang menjadi mitra Bank sebagai penyelenggara penatausahaan dokumen KPR;
  - 2) terdapat perjanjian kerjasama secara tertulis antara Bank dengan pihak penyelenggara penatausahaan dokumen KPR yang paling sedikit memuat:
    - a) wewenang dan tanggung jawab kedua belah pihak;
    - b) mekanisme penyelesaian permasalahan;
    - c) aspek kerahasiaan data pribadi debitur; dan
    - d) hal yang menyebabkan berakhirnya perjanjian kerjasama; dan
  - 3) penggunaan jasa pihak ketiga untuk penatausahaan dokumen KPR mengacu pada ketentuan peraturan perundangan-undangan.
- b. Penyelenggaraan penyelesaian pembayaran angsuran KPR (*collection*) atau penyelenggaraan eksekusi agunan

Dalam penyelenggaraan penyelesaian pembayaran angsuran KPR (*collection*) atau penyelenggaraan eksekusi agunan oleh pihak ketiga, Bank paling sedikit memperhatikan:

- 1) terdapat kriteria untuk seleksi pihak ketiga yang menjadi mitra Bank sebagai penyelenggara *collection* atau penyelenggara eksekusi agunan;
- 2) terdapat pedoman tertulis yang ditetapkan oleh Bank sebagai acuan penyelenggaraan *collection* atau penyelenggaraan eksekusi agunan oleh pihak ketiga; dan
- 3) terdapat perjanjian kerjasama secara tertulis antara Bank dengan pihak penyelenggara *collection* atau penyelenggara eksekusi agunan yang paling sedikit memuat:
  - a) wewenang dan tanggung jawab kedua belah pihak;
  - b) mekanisme penyelesaian permasalahan; dan

- c) hal yang menyebabkan perjanjian kerjasama berakhir; dan
- 4) penggunaan jasa pihak ketiga untuk penyelenggara *collection* mengacu pada ketentuan peraturan perundangan-undangan.

D. Sumber Daya Manusia

Penyelenggaraan administrasi KPR perlu didukung oleh Sumber Daya Manusia (SDM) yang kompeten dan memahami peranan dari administrasi KPR yang baik dalam mendukung kelancaran dan efisiensi proses sekuritisasi KPR. Bank memiliki kebijakan SDM untuk menetapkan petugas administrasi KPR. Kebijakan SDM dalam mendukung penyelenggaraan administrasi KPR paling sedikit meliputi:

1. penetapan pegawai yang ditunjuk sebagai petugas administrasi KPR paling sedikit berdasarkan pengetahuan yang dimiliki di bidang pembiayaan perumahan;
2. penyusunan pedoman kerja tertulis bagi petugas administrasi KPR yang memuat tugas pokok dan tanggung jawab petugas administrasi KPR pada saat Bank melakukan aktivitas sebagai Kreditur Awal KPR dan sebagai Penyedia Jasa KPR; dan
3. menyelenggarakan pelatihan secara berkala untuk meningkatkan kompetensi petugas administrasi KPR dan/atau mengikutsertakan petugas administrasi KPR dalam pelatihan yang terkait dengan pengetahuan di bidang pembiayaan perumahan.

Ditetapkan di Jakarta,  
pada tanggal 27 Maret 2019

KETUA DEWAN KOMISIONER  
OTORITAS JASA KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

WIMBOH SANTOSO