



Sekuritisasi Aset Griya Dalam Kaitannya Dengan Perlindungan Konsumen Di Bank Syariah

Ervianto Dwi Braviaji Wicaksono¹, Ari Widiarti²

Fakultas Hukum, Universitas Pamulang, Indonesia¹⁻²

Email Korespondensi: ebreviaji@gmail.com

Article received: 01 November 2025, Review process: 11 November 2025

Article Accepted: 25 Desember 2025, Article published: 02 Februari 2026

ABSTRACT

Securitization of real assets (KPR) is a financial instrument that allows banks to transfer their change financing portfolios into tradable securities. This asset securitization can also be done for Islamic banks, especially those that use the Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) contract. However, this process often poses legal risks for customers, especially related to bank confidentiality, transparency, and data protection. This paper aims to analyze the rights and obligations of bank customers whose mortgage assets are securitized, with a normative juridical approach through the study of laws and regulations, court decisions, and related literature. This paper is expected to explain the practice of asset securitization, especially related to Islamic banking, and show that although there are provisions in the Banking Law, Capital Market Law, and POJK, there are still legal loopholes that can harm customers, such as unclear information and lawsuit mechanisms. It is necessary to strengthen regulations and socialization to customers to increase legal protection for customers.

Keywords: Asset Securitization, Customer Protection, Banking Law, Sharia Banking, Mutanaqisah Musyarakah Contract

ABSTRAK

Sekuritisasi aset griya (KPR) merupakan instrumen keuangan yang memungkinkan bank untuk mengalihkan portofolio pembiayaan perumahan menjadi surat berharga yang dapat diperdagangkan. Sekuritisasi aset ini juga dapat dilakukan terhadap perbankan syariah, khususnya yang menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ). Namun, proses ini seringkali menimbulkan risiko hukum bagi nasabah, terutama terkait kerahasiaan bank, transparansi, dan perlindungan data. Karya tulis ini bertujuan menganalisis hak dan kewajiban nasabah bank yang aset KPRnya disekuritisasi, dengan pendekatan yuridis normatif melalui studi peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan literatur terkait. Karya tulis ini diharapkan dapat memaparkan praktek sekuritisasi aset khususnya terkait dengan perbankan syariah serta menunjukkan bahwa meskipun terdapat pengaturan dalam UU Perbankan, UU Pasar Modal, dan POJK, masih terdapat celah hukum yang dapat merugikan nasabah, seperti ketidakjelasan informasi dan mekanisme gugatan. Diperlukan penguatan regulasi dan sosialisasi kepada nasabah untuk meningkatkan perlindungan hukum terhadap nasabah.

Kata Kunci: Sekuritisasi Aset, Perlindungan Nasabah, Hukum Perbankan, Perbankan Syariah, Akad Musyarakah Mutanaqisah

PENDAHULUAN

Bank pada umumnya memiliki fungsi sebagai penyimpan dan menyalurkan dana masyarakat, baik dalam hal pendanaan maupun penyaluran kredit atau pembiayaan. Hal ini tidak terkecuali perbankan syariah yang menjalankan usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Dari fungsi yang dimiliki perbankan syariah tersebut, dijabarkan lebih lanjut dalam bentuk produk-produk pendanaan perbankan untuk ditawarkan kepada masyarakat, antara lain dalam bentuk tabungan, deposito dan giro.

Dana yang berhasil dikumpulkan dari tabungan, giro dan deposito tersebut disalurkan dalam bentuk kredit atau pembiayaan kepada para nasabahnya baik untuk kredit atau pembiayaan produktif atau pun kredit atau pembiayaan konsumtif seperti kepemilikan rumah (KPR). Dalam hal ini perbankan sebagai intermediari, menjembatani antara pemilik modal dengan pihak yang memerlukan modal. Khusus untuk perbankan syariah, keuntungan didapatkan dari margin, *nisbah* atau *ujroh* (biaya sewa/jasa) tergantung dari akad yang digunakan. Dalam hal pembiayaan konsumtif, bank syariah dapat memberikan fasilitas pembiayaan rumah kepada para nasabahnya menggunakan akad *murabahah* atau *musyarakah mutanaqisah*. *Musyarakah mutanaqisah* atau biasa disebut MMQ ini adalah *Musyarakah* atau *Syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Dalam hal ini, nasabah dan bank syariah sepakat menggunakan akad MMQ dalam rangka kepemilikan rumah dimana aset atas rumah yang awalnya merupakan milik bank syariah kemudian secara bertahap dibeli oleh nasabah sesuai jangka waktu pembiayaan dengan cara membayar angsuran setiap bulannya. Adapun aset bank yang belum beralih ke nasabah tersebut dapat digunakan oleh nasabah dengan membayar *ujroh* atau sewa.

Selain dari produk-produk yang telah disebutkan di atas, perbankan pada umumnya dan bank syariah pada khususnya dapat juga memaksimalkan produk yang dimilikinya tersebut untuk mendapatkan alternatif pendanaan yang bersifat jangka panjang seperti sekuritisasi aset atau Efek Beragun Aset (EBA). Adapun yang dimaksud dengan sekuritisasi aset ini adalah penyelenggaraan kegiatan penyaluran dana jangka menengah dan/atau jangka panjang kepada bank dengan melakukan sekuritisasi yaitu transformasi aset yang tidak liquid menjadi liquid dengan cara pembelian aset keuangan dari bank dan penerbitan Efek Beragun Aset (EBA). Yang membuatnya menarik, adalah bahwa EBA ini terdapat agunan yang sudah terpasang pada saat akad dilakukan dengan bank berupa Hak Tanggungan sehingga apabila nasabah mengalami gagal bayar maka aset yang menjadi jaminan tersebut dapat dieksekusi untuk melunasi kewajiban nasabah belum terbayar (Ervianto Dwi Braviaji Wicaksono dan Samuel Walangitan, 2024 : 128).

Sekuritisasi aset griya (Kredit Pemilikan Rumah/KPR) sebenarnya bukan barang baru, di Amerika Serikat sudah diperkenalkan sejak tahun 1970 hingga tahun 1980an yang bernama *Mortgage Backed by Securities* yang menjalar dan berkembang sebagai instrumen investasi di belahan dunia lain seperti di negara-negara Eropa, Australia, negara-negara Amerika Latin, Selandia Baru dan negara-negara di Asia. Adapun di Indonesia regulasi yang mengatur Sekuritisasi Aset secara khusus adalah

Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan yang telah mengalami beberapa perubahan yang terakhir kali diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 100 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan. Dunia perbankan di Indonesia yang sudah pernah menerbitkan EBA ini adalah PT Bank Tabungan Negara, Tbk, PT Bank Mandiri, Tbk dan PT Bank Syariah Indonesia, Tbk.

Dalam hal perbankan syariah, yang dimaksud dengan sekuritisasi aset ini adalah aset yang dimiliki oleh bank syariah sebesar porsi yang diatur dalam akad MMQ untuk ditawarkan kepada investor. Dalam hal ini investor membeli aset sebesar porsi bank syariah tersebut sehingga bank syariah mendapatkan dana segar dari investor dan investor mendapatkan *ujroh* atas biaya sewa secara berkala dari nasabah sesuai jadwal angsuran nasabah. Sekuritisasi aset ini ditawarkan kepada investor melalui pasar modal dan terwakili secara administratif oleh wali amanat yang sudah terdaftar di pasar modal. Melalui mekanisme ini, bank mengalihkan portofolio pembiayaan perumahan menjadi surat berharga yang dapat diperdagangkan di pasar modal, sehingga meningkatkan likuiditas dan kemampuan pembiayaan perbankan. Likuiditas disisi lain merupakan salah satu faktor penting terhadap eksistensi perbankan, kegagalan bank dalam mengelola likuiditasnya dapat berdampak terhadap kesehatan bank (Garindya Rangga Alifedrin dan Egi Arvian Firmansyah, 2023). Ketentuan terkait dengan sekuritisasi aset untuk bank syariah ini jelas diatur dalam Fatwa DSN MUI Nomor 121/DSN-MUI/II/2018 tentang Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi (EBA-SP) Berdasarkan Prinsip Syariah (Fatwa 121). Fatwa ini jelas mengatur bahwa aset yang dapat dialihkan adalah aset yang bukan bersumber dari *Dain* atau utang. Dalam hal ini, pembiayaan berdasarkan akad *murabahah* tidak dapat dilakukan sekuritisasi aset karena berdasarkan Fatwa DSNMUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, akad *murabah* mendasarkan pada utang.

Di balik manfaat ekonominya, sekuritisasi aset griya menimbulkan sejumlah implikasi hukum yang signifikan bagi nasabah sebagai pihak yang terikat dalam perjanjian KPR. Adapun implikasi hukum tersebut adalah, nasabah tidak lagi memiliki hubungan hukum dengan bank syariah sebagai pihak yang memberikan pembiayaan pada saat awal pembuatan akad. Proses sekuritisasi seringkali dilakukan tanpa pemberitahuan kepada nasabah, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum terkait hak dan kewajiban para pihak. Nasabah mungkin tidak menyadari bahwa hak tagih atas pembiayaan mereka telah dialihkan kepada *Special Purpose Vehicle* (SPV) atau investor lain. Kondisi ini berpotensi menimbulkan kerugian bagi nasabah, terutama jika terjadi perubahan dalam layanan, kesalahan administrasi, atau bahkan pelanggaran data pribadi.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan metode **Yuridis normatif** atau dapat disebut sebagai penelitian hukum doktrinal dengan menganalisis peraturan perundangundangan, putusan pengadilan, serta literatur terkait (*law in books*). Data dikumpulkan melalui studi dokumen dan dianalisis secara kualitatif untuk

menjawab rumusan masalah berdasarkan data sekunder. *Law in books* adalah hukum yang seharusnya berjalan sesuai harapan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Mekanisme dan skema Sekuritisasi Aset yang sesuai dengan prinsip syariah dan hukum positif

Merujuk pada ketentuan hukum positif sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 100 tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 Tentang Pembiayaan Sekunder, terkait dengan pembiayaan perumahan dimungkinkan untuk dilakukan pembiayaan sekunder yaitu penyelenggaraan kegiatan penyaluran dana jangka menengah dan/atau jangka panjang kepada Kreditor Asal dengan cara melakukan sekuritisasi. Sekuritisasi aset adalah transformasi aset yang tidak likuid menjadi likuid dengan cara pembelian Aset Keuangan dari Kreditor Asal dan penerbitan Efek Beragun Aset. Kreditor Asal yang dimaksud tersebut adalah lembaga keuangan penerbit pembiayaan berupa Bank atau lembaga keuangan lainnya yang mempunyai Aset Keuangan. Sedangkan aset Keuangan adalah piutang/tagihan atau Hak Penerimaan Manfaat yang diperoleh Kreditor Asal dari pemberian kredit/pembiayaan sektor pembiayaan perumahan dan permukiman. Dengan demikian, terdapat hubungan antara bank dan nasabah untuk pembiayaan rumah dimana nasabah memiliki utang atau kewajiban kepada bank yang belum terbayar. Belum terbayar disini maksudnya adalah angsuran yang harus dibayar sesuai dengan waktu pembayaran yang diatur dalam akad, pada umumnya pembayaran angsuran dilakukan setiap bulan. Angsuran nasabah yang belum terbayar tersebut adalah aset yang tidak liquid yang kemudian dialihkan atau dibeli oleh pemodal atau investor sehingga menjadi liquid. Aset dimaksud disebut sebagai Efek Beragun Aset, beragam maksudnya adalah bahwa rumah yang dijadikan obyek pembiayaan telah diagunkan atau dijadikan jaminan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan. Adapun manfaat baik bagi investor, originator maupun bagi perekonomian sebagaimana ditulis oleh Asep Supyadillah dalam sebuah disertasi di Pasca Sarjana UIN Syarif Hidayatullah adalah sebagai berikut (Asep Supyadillah, 2020 : 8) :

Manfaat untuk investor dari kegiatan sekuritisasi aset yaitu:

1. investor dapat berinvestasi pada aset berkualitas, hal ini memberikan keuntungan strategis bagi investor untuk menanamkan modal pada aset aset berkualitas tinggi, karena aset yang telah disekuritisasi biasanya telah menjalani proses penyaringan dan evaluasi mendalam sebelum diterbitkan sebagai instrumen investasi. Oleh karena itu kualitas aset dasar menjadi lebih terjamin dan dapat dipertanggungjawabkan.
2. rendahnya *default rate* karena terbaginya aset piutang ke dalam banyak debitur, mengingat bahwa aset piutang yang telah disekuritisasi diambil dari portofolio debitur yang beragam. Penyebaran risiko kepada banyak debitur tersebut menurunkan peluang terjadinya konsentrasi risiko pada satu individu tertentu, sehingga memperkuat stabilitas arus kas untuk para investor.

3. sesuai untuk investor dengan kebutuhan pengembalian pokok yang lebih cepat, struktur kompensasi dalam surat utang berbasis aset memberi kesempatan kepada para investor untuk mendapatkan aliran kas secara berkala sejalan dengan kinerja aset dasar, sehingga memberikan peluang likuiditas yang lebih unggul dibandingkan dengan alat investasi jangka panjang yang lain.
4. profil rating EBA yang tinggi dapat meningkatkan portofolio investasi secara keseluruhan, tingginya rating tersebut mencerminkan rendahnya tingkat risiko instrumen, sehingga EBA Syariah dapat berfungsi sebagai instrumen penyeimbang (*risk mitigator*) dalam portofolio investor.

Oleh karena itu, sekuritisasi aset yang sesuai dengan syariah tidak hanya memfasilitasi instrumen investasi yang mematuhi prinsip syariah, namun juga memberikan manfaat dalam hal pengelolaan risiko, kualitas aset, likuiditas, serta peningkatan portofolio bagi para investor.

Manfaat bagi originator yang diperoleh yaitu:

1. Meningkatkan likuiditas,
2. Memperoleh sumber dana (*cost of fund*) yang murah,
3. Memperbaiki tingkat kecukupan modal,
4. Menutupi kesenjangan antara sumber dana dan penggunaan dana,
5. Menerima dana lebih awal,
6. Memberi kesempatan mengelola dana sehingga meningkatkan hasil investasi,
7. Meningkatkan kualitas aset/piutang yang pada gilirannya meningkatkan tingkat solvabilitas.

Dengan demikian proses sekuritisasi aset menawarkan keuntungan strategis yang mendalam bagi originator, tidak hanya dalam meningkatkan likuiditas dan memperluas sumber dana dengan biaya yang lebih rendah, tetapi juga dalam memperbaiki struktur modal, mengelola kekurangan dana, serta mempercepat aliran dana masuk. Selain itu, mekanisme ini memungkinkan originator untuk terus mengelola investasi secara efektif yang pada gilirannya meningkatkan hasil investasi, sekaligus meningkatkan mutu aset atau piutang yang akan berdampak positif terhadap tingkat solvabilitas dan kesehatan finansial secara keseluruhan.

Manfaat bagi industri dari kegiatan sekuritisasi aset yaitu:

1. Mengakselerasi penyatuan keuangan
2. Menciptakan keragaman investor (*financial deepening*).
3. Terjadi penyatuan (*integration*) yang dapat mengalirkan modal yang ada di pasar dan dapat mengurangi kemungkinan terjadinya shock antara suatu bank dengan lembaga keuangan yang lain

Kegiatan sekuriti aset memainkan peran penting yang signifikan dalam pertumbuhan sektor keuangan, karena dapat mempercepat proses penggabungan sistem keuangan, memperluas dan meningkatkan basis investor, serta mendorong penguatan integrasi pasar. Bahwa praktek terkait dengan sekuritisasi aset ini juga sudah diatur dalam suatu ketentuan Fatwa yang diterbitkan oleh DSN MUI Nomor 121/DSN-MUI/II/2018 tentang Efek Beragun Aset (EBA-SP) Berdasarkan Prinsip Syariah. Merujuk pada Fatwa tersebut bahwa sekuritisasi aset adalah Efek Beragun

Aset Syariah – Surat Partisipasi (EBAS-SP) sebagai sarana pembiayaan melalui pasar modal yang merupakan instrumen yang dibutuhkan pelaku industri keuangan syariah pada masa kini dalam rangka mengembangkan pembiayaan pemilikan rumah berdasarkan prinsip syariah.

Adapun berdasarkan Fatwa tersebut, sekuritisasi aset berdasarkan prinsip syariah sangat dimungkinkan untuk dilakukan dengan ketentuan:

1. Akad yang digunakan adalah *Musyarakah Mutanqishah* (MMQ), *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* (IMBT) dan/atau akad-akad lain yang kedudukan kepemilikan aset masih berada pada Originator;
2. Tidak boleh dilakukan atas pembiayaan perumahan yang merupakan Aset Syariah Berbentuk *Dain* (ASBD) karena termasuk transaksi *sharf* (pertukaran dua jenis uang) yang tidak memenuhi unsur *tamatsul* (sama nilainya) dan *taqabudh* (tunai).

Yang dimaksud dengan tidak boleh dilakukan atas pembiayaan perumahan yang merupakan aset syariah berbentuk ***Dain*** adalah aset yang bersumber dari jual beli, pinjaman dan sewa. Aset-aset ini adalah berbasis utang piutang dengan mendasarkan pada akad *Murabahah* dan akad *ijarah*. Sedangkan aset yang bukan berbentuk *Dain* adalah aset yang kedudukan atas kepemilikan aset tersebut masih berada pada originator atau bank syariah sebelum dialihkan kepada investor. Dalam hal ini investor dapat membeli aset milik originator tersebut. Jual beli tersebut dilakukan dengan sesungguhnya, artinya aset yang asalnya milik originator atau bank dialihkan dengan sesungguhnya kepada investor. Mekanismenya menurut Fatwa adalah sebagai berikut:

1. Berdasarkan kesepakatan awal dengan Originator, Penerbit melakukan penunjukan Wali Amanat dan Bank Kustodian yang terdaftar di otoritas yang berwenang; Penerbit, Wali Amanat, dan Bank Kustodian menandatangani Perjanjian Kerjasama dalam rangka Penerbitan EBASSP;
2. Penerbit mengajukan pernyataan pendaftaran penerbitan EBAS-SP kepada otoritas yang berwenang; dan setelah memenuhi persyaratan, otoritas yang berwenang menerbitkan pernyataan efektif atas pengajuan pendaftaran yang dilakukan Penerbit;
1. Penerbit membeli Aset Syariah Berbentuk Bukan *Dain* (ASBBD) yang timbul dari pembiayaan perumahan yang berdasarkan akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ, *Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik* (IMBT) dan/atau akad-akad lain yang kedudukan kepemilikan aset masih berada pada Originator antara lain aset *ijarah* (*mahall alijarah*) dari Originator untuk kepentingan pemegang EBAS-SP (Pemodal) yang diwakili oleh Wali Amanat, di mana aset keuangan tersebut dititipkan di Bank Kustodian untuk diadministrasikan;
2. Wali Amanat menunjuk Penyedia Jasa untuk melakukan penagihan atas Pembiayaan Pemilikan Rumah Berdasarkan Syariah. Penyediaan Jasa untuk melakukan penagihan ini dapat menunjuk bank syariah asal atau Originator.
3. Penerbit menerbitkan EBAS-SP dan menjualnya kepada Pemodal baik melalui penawaran umum maupun tidak melalui penawaran umum; EBAS-

SP merupakan bukti kepemilikan bersama para Pemegang EBAS-SP (Pemodal) secara proporsional atas aset syariah

4. Pemodal melakukan pembayaran atas pembelian EBAS-SP kepada Bank Kustodian untuk selanjutnya diteruskan kepada Originator atas instruksi dari Penerbit (Penerbitan EBAS-SP sampai dengan pembayaran kepada Originator dilakukan pada waktu yang bersamaan).

Beberapa definisi dari istilah-istilah tersebut di atas:

1. Efek Beragun Aset Syariah Berbentuk Surat Partisipasi (EBAS-SP) adalah EBAS yang diterbitkan oleh Penerbit yang akad dan portofolionya berupa pembiayaan pemilikan rumah yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah atau Aset Syariah Berbentuk Bukan *Dain* (ASBBD) serta merupakan bukti kepemilikan secara proporsional yang dimiliki bersama oleh sekumpulan pemegang EBAS-SP;
2. Originator atau Pemberi Pembiayaan Asal adalah Pihak yang menjual Aset Syariahnya kepada para pemegang EBAS-SP secara kolektif dimana aset tersebut diperoleh pihak yang bersangkutan karena pemberian pembiayaan, penjualan, dan/atau pemberian jasa lain yang berkaitan dengan usahanya.
3. Penerbit adalah Pihak yang melakukan penerbitan EBAS-SP, pada umumnya penerbit adalah PT Sarana Multi Finance yang merupakan suatu perusahaan di bawah Kementrian Keuangan yang memiliki visi dan misi untuk menjembatani pembiayaan perumahan yang memiliki jangka waktu yang cukup lama, bisa sampai 15 - 20 tahun, agar dapat menjadi liquid sehingga diharapkan bank dapat menyalurkan dananya kembali¹².
4. Wali Amanat adalah Pihak yang mewakili kepentingan pemegang Efek Beragun Aset, yang terdaftar di otoritas yang berwenang. Wali Amanat memiliki fungsi strategis sebagai pihak yang mewakili dan melindungi kepentingan pemodal, termasuk dalam menerima pembayaran dari nasabah, melakukan pengawasan atas kinerja aset, serta memastikan bahwa hak-hak investor terpenuhi sesuai dengan perjanjian dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Bank Kustodian adalah bank umum yang telah memperoleh persetujuan dari otoritas yang berwenang sebagai Kustodian;

Bahwa pada intinya ketika aset milik bank syariah yang bukan berbentuk *Dain* dialihkan kepada Penerbit untuk diterbitkan EBAS-SP untuk kepentingan investor yang diwakili oleh Wali Amanat. Pada umumnya Wali Amanat ini adalah bank juga yang mengatur administrasi terkait dengan EBAS-SP. Investor dalam hal ini membeli EBAS-SP melalui Pasar Modal untuk kemudian disimpan di Bank Kustodian. Aspek penting dalam mekanisme ini adalah ketika aset originator atau bank syariah dialihkan, maka putus hubungan antara bank syariah dengan nasabahnya. Nasabah dalam hal ini hubungan hukumnya beralih kepada investor yang diwakili oleh Wali Amanat. Beberapa hal yang harus diperhatikan dengan putusnya hubungan hukum antara bank syariah dengan nasabahnya dapat Penulis sebutkan sebagai berikut:

1. Apakah masih ada hubungan hukum antara bank syariah dengan nasabahnya yang telah dialihkan dalam rangka sekuritisasi aset?

2. Apakah ada persetujuan antara bank syariah dengan nasabah atas pengalihan aset tersebut?
3. Apakah ada pemberitahuan kepada nasabah ketika terjadi peralihan?
4. Bagaimana dengan perlindungan data pribadi nasabah ketika aset milik bank syariah asalnya dialihkan?

Permasalahan-permasalahan tersebut harus dapat dijawab untuk dapat memenuhi perlindungan kepada nasabah sebagai pihak yang menggunakan jasa bank syariah yang ketika dialihkan tidak lagi menjadi nasabah bank syariah khususnya terkait pembiayaan.

Hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam Sekuritisasi Aset termasuk Nasabah dalam rangka melindungi kepentingan nasabah yang asetnya dilakukan sekuritisasi. Pihak-Pihak dalam Sekuritisasi Aset Syariah

Pada sub bab sebelumnya telah dijabarkan terkait dengan mekanisme dan pihakpihak mana saja yang terlibat terkait dengan sekuritisasi aset ini. Adapun pihakpihak tersebut adalah:

1. Originator atau Pemberi Pembiayaan Asal adalah Pihak yang menjual Aset Syariahnya kepada para pemegang EBAS-SP secara kolektif dimana aset tersebut diperoleh pihak yang bersangkutan karena pemberian pembiayaan, penjualan, dan/atau pemberian jasa lain yang berkaitan dengan usahanya
2. Penerbit adalah Pihak yang melakukan penerbitan EBAS-SP, pada umumnya penerbit adalah PT Sarana Multi Finance yang merupakan suatu perusahaan dibawah Kementerian Keuangan.
3. Pemodal adalah pihak yang melakukan pembayaran atas pembelian EBASSP kepada Bank Kustodian untuk selanjutnya diteruskan kepada Originator atas instruksi dari Penerbit (Penerbitan EBAS-SP sampai dengan pembayaran kepada Originator dilakukan pada waktu yang bersamaan).
4. Wali Amanat adalah Pihak yang mewakili kepentingan pemegang Efek Beragun Aset, yang terdaftar di otoritas yang berwenang.
5. Bank Kustodian adalah bank umum yang telah memperoleh persetujuan dari otoritas yang berwenang sebagai Kustodian;
6. Nasabah dalam berbagai ketentuan tidak disebutkan secara eksplisit, namun lebih kepada aset yang masih dimiliki oleh bank syariah yang belum dibayar oleh nasabah dengan cara angsuran.

Hubungan Hukum Antara Bank Syariah Dengan Nasabahnya Yang Telah Dialihkan Dalam Rangka Sekuritisasi Aset

Dengan adanya pengalihan aset milik bank syariah kepada pihak lain berdampak putusnya hubungan antara bank syariah sebagai Originator terhadap nasabahnya. Hubungan hukum selanjutnya adalah nasabah dengan Wali Amanat yang merupakan perwakilan dari Pemodal atau investor yang membeli Efek Beragun Aset Syariah Berbentuk Surat Partisipasi (EBAS-SP).

Pengalihan yang dilakukan dalam rangka sekuritisasi aset dari sisi hukum positif dapat dilakukan dengan cara cessie, subrogasi atau novasi. Terkait dengan cessie, hak tagih yang dimiliki kreditor terhadap seorang debitor dialihkan kepada

kreditor lain dengan diskon sehingga kreditor baru mendapatkan keuntungan dari hasil cessie tersebut. Terkait dengan cessie ini, hukum Islam tidak mengenal dan praktek jual beli utang menuai perdebatan yang panjang dimana dalam cessie, kreditor mengharapkan suatu keuntungan dari cessie karena ada diskon, sedangkan dalam Hukum Islam dianjurkan untuk membantu orang yang memiliki utang. Subrogasi atau *dhaman* (jaminan), tanggung jawab debitor tidak hilang tapi beralih kepada pihak lain (Eka Wahyu Hestya Budianto, 2025 : 107). Peralihan kreditor ini tidak berakibat terhadap putusnya Hak Tanggungan (HT) yang telah terbit. HT tersebut masih tetap berlaku untuk menanggung kewajiban yang masih belum selesai (*vide* Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan). Dalam hal novasi, akad yang telah ditandatangani oleh bank syariah dan nasabah sepakat untuk diakhiri untuk kemudian membuat akad baru. Menurut Penulis, mungkin novasi ini yang paling ideal dalam rangka perlindungan kepada nasabah karena nasabah dapat melakukan negosiasi terhadap akad yang baru. Akan tetapi menjadi tidak praktis karena harus tandatangan ulang untuk kemudian melakukan roya pasang terhadap Hak Tanggungan yang melekat.

Dengan beralihnya bank syariah sebagai kreditor kepada Pemodal atau investor, berarti nasabah yang dialihkan tersebut tidak lagi menjadi nasabah dari bank syariah tersebut karena hubungan hukumnya sudah terputus dengan adanya *dhaman* atau subrogasi. Dalam hal ini Wali Amanat sebagai perwakilan dari Pemodal yang menerima pengalihan dalam rangka sekuritisasi aset wajib menjaga agar pelayanan yang diberikan sama dengan sewaktu masih Originator atau bila mungkin ditingkatkan. Ini yang menjadi tantangan, apakah Wali Amanat memiliki kapasitas itu, mengingat Wali Amanat pada umumnya adalah bank juga. Apakah mungkin lebih baik dikembalikan lagi kepada Originator atau bank syariah awal berdasarkan surat kuasa, agar pelayanan kepada nasabah tidak berbeda dengan sebelumnya.

Harus Ada Persetujuan dari Nasabah

Hubungan hukum yang telah mengikat tidak dapat begitu saja diputus tanpa adanya kesepakatan dari para pihak yang membuatnya, tidak terkecuali antara bank syariah dan nasabahnya. Hal ini tercantum sangat jelas dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1320 KUHPerdara

Sahya suatu perikatan didasarkan pada 4 syarat yaitu:

1. Adanya kata sepakat
2. Kecakapan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Apabila suatu perjanjian atau akad yang dibuat antara bank syariah dan nasabahnya telah memenuhi empat syarat tersebut di atas, maka perjanjian atau akad yang dibuat adalah sah. Sahya suatu yang dibuat oleh para pihak berakibat hukum bahwa akad tersebut adalah mengikat dan tidak dapat ditarik kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1338 KUHPerdara

Perjanjian yang sah dibuat oleh para pihak mengikat para pihak yang membuatnya tersebut layaknya undang-undang dan tidak dapat ditarik kembali. Jelas bahwa dengan mengikatnya suatu perjanjian sehingga tidak dapat ditarik kembali, maka jelas harus ada kesepakatan para pihak yang membuatnya. Dalam hal akad yang telah ditandatangani oleh bank syariah dan nasabahnya tersebut dialihkan kepada pihak lain dalam rangka sekuritisasi aset, maka akan wajib memerlukan persetujuan dari nasabah. Persetujuan tersebut dapat dinyatakan secara eksplisit dituangkan secara tertulis dan ditandatangani secara terpisah dengan akad atau di dalam akad telah ada klausul terkait dengan pengalihan aset tersebut. Akan lebih mudah prosesnya apabila di dalam akad telah tercantum adanya klausul terkait dengan pengalihan aset tersebut. Penulis berkeyakinan bahwa nasabah tidak memahami makna dari diperlukannya pengalihan tersebut sehingga perlu ada penjelasan lebih lanjut dari petugas bank syariah yang mendampingi penandatanganan akad dengan nasabah.

Pemberitahuan Kepada Nasabah Terkait Dengan Pengalihan Aset Dalam Rangka Sekuritisasi Aset

Bahwa terkait dengan perlindungan terkonsumen terhadap nasabah yang menggunakan jasa dari Lembaga Jasa Keuangan, yang dalam hal ini adalah bank syariah, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) telah menerbitkan secara khusus Peraturan OJK yang mengatur tentang Perlindungan Konsumen. Berdasarkan POJK Nomor 22 Tahun 2023 Tentang Pelindungan Konsumen Dan Masyarakat Di Sektor Jasa Keuangan menyebutkan sebagai berikut:

Pasal 49 Ayat (1)

(1) Dalam hal terdapat perubahan ketentuan yang memengaruhi perjanjian mengenai produk dan/atau layanan dari PUJK, PUJK wajib menginformasikan kepada Konsumen.

Perlu diketahui bahwa POJK tersebut tidak mendasarkan pada Undang-Undang

Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tetapi kepada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan dimana dalam undang-undang tersebut telah dilakukan perubahan terhadap antara lain undang-undang terkait dengan perbankan termasuk perbankan syariah, asuransi, OJK dan Bank Indonesia. Dengan demikian dapat diartikan bahwa terkait dengan nasabah yang berhubungan dengan sektor jasa keuangan berbeda dengan konsumen yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Adapun ketentuan Pasal 49 Ayat (1) POJK Nomor 22 Tahun 2023 Tentang Pelindungan Konsumen Dan Masyarakat Di Sektor Jasa Keuangan secara tegas apabila terjadi perubahan yang memengaruhi perjanjian mengenai produk dan/atau layanan, maka nasabah wajib diberitahukan. Apabila merujuk pada sekuritisasi, klausul terkait dengan persetujuan pengalihan sudah ada dalam salah satu klausul akad yang telah ditandatangani bank syariah dan nasabah. Apakah dengan dilakukannya pengalihan dalam rangka sekuritisasi aset terjadi perubahan terhadap akad? Menurut Penulis,

tidak ada perubahan pada akad dan seharusnya pemberitahuan tidak perlu dilakukan dengan catatan tidak ada perubahan mengenai produk dan/atau layanan. Perlindungan Data Pribadi Nasabah

Merujuk kepada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2022 Tentang Perlindungan Data Pribadi, Data Pribadi adalah data tentang orang perseorangan yang teridentifikasi atau dapat diidentifikasi secara tersendiri atau dikombinasi dengan informasi lainnya baik secara langsung maupun tidak langsung melalui sistem elektronik atau nonelektronik. Dalam hal Perlindungan Data Pribadi ini wajib hukumnya untuk meminta persetujuan dari Subjek Data Pribadi apabila akan dilakukan transfer kepada pihak lain. Dengan dilakukannya pengalihan aset dalam rangka sekuritisasi aset, maka informasi terkait dengan data pribadi nasabah pastinya akan tersampaikan kepada Pemodal atau investor yang diwakili oleh Wali Amanat. Hal ini mengingat bahwa dalam rangka sekuritisasi aset ini, terjadi pergantian kreditor. Wali Amanat sebagai perwakilan dari Pemodal, wajib menjamin bahwa data pribadi nasabah sebagai Subyek Data Pribadi terlindungi dengan baik. Kebocoran data pribadi menjadi tanggung jawab Wali Amanat.

SIMPULAN

Sekuritisasi aset syariah adalah alternatif cara untuk mendapatkan pendanaan dari aset jangka panjang yang tidak liquid menjadi liquid dengan mendasarkan pada prinsip-prinsip syariah. Aset tersebut didapat dari pembiayaan terhadap perumahan yang memiliki tenor yang cukup lama, bisa sampai 15 tahun atau 20 tahun tergantung dari kondisi nasabah. Dengan adanya sekuritisasi ini, bank syariah dapat dengan segera memperoleh dana segar dengan cepat. Dalam hal ini likuiditas menjadi aspek penting dari manajemen risiko. Dengan dilakukannya Sekuritisasi Aset Syariah, maka hubungan hukum antara Originator atau bank syariah asal menjadi putus dengan nasabahnya karena kreditor sudah beralih kepada Pemodal atau investor yang diwakili oleh Wali Amanat.

DAFTAR RUJUKAN

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1997 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2022 Tentang Perlindungan Data Pribadi

Peraturan Presiden Nomor 100 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan

POJK Nomor 65 /POJK.03/2016 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah

POJK Nomor 11/POJK.03/2019 Tentang Prinsip Kehati-Hatian Dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset Bagi Bank Umum.

Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

- Fatwa DSN MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*
Eka Wahyu Hestya Budianto, *Subrogasi Syariah (1990-2025)*, Penerbit PT Alfanin Media Utama, Malang, Cetakan Pertama, 2025
Jonaedi Efendi dan Johny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Penerbit Prenadamedia Group, Edisi Pertama, 2016
Adler Haymans Manurung dan Eko Suryo Lesmana Nasution, *Investasi Sekuritisasi Aset: Mudah Himpun Dana Triliun Rupiah*, Penerbit Elex Media Komputindo, Cetakan Pertama, Jakarta, 2007
Garindya Rangga Alifedrin dan Egi Arvian Firmansyah, *Risiko Likuiditas dan Profitabilitas Perbankan Syariah: Peran FD, LAD, LTA, NPF, dan CAR*, Penerbit Publikasi Media Berkelanjutan, Cetakan Pertama, 2023
Ikatan Bankir Indonesia, *Manajemen Kesehatan Bank Berbasis Risiko*, Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama, Edisi Pertama, 2016
Asep Supyadillah, *Respon Perbankan Syariah Indonesia Terhadap Sekuritisasi Berbentuk Efek Beragun Aset Syariah*, Disertasi Pascasarjana UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta 2020