

**DAFTAR TANYA JAWAB LAZIM/ *FREQUENTLY ASKED QUESTIONS* (FAQ)
PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 12 TAHUN 2026
TENTANG
PENERBITAN DAN PELAPORAN EFEK BERAGUN ASET BERBENTUK
SURAT PARTISIPASI DALAM RANGKA PEMBIAYAAN SEKUNDER
PERUMAHAN**

1. Apa tujuan utama disusunnya POJK tentang Penerbitan Dan Pelaporan Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi dalam rangka Pembiayaan Sekunder Perumahan (POJK EBA-SP)?

POJK EBA-SP disusun untuk mendukung pencapaian target program strategis perumahan nasional melalui perluasan sumber pembiayaan sektor perumahan. Pengaturan ini sekaligus mengganti POJK 23/POJK.04/2014 dan POJK 20/POJK.04/2017 agar pengaturan EBA-SP lebih sesuai dengan kebutuhan industri, mendorong pendalaman pasar pembiayaan perumahan, serta tetap mengedepankan prinsip kehati-hatian, transparansi, dan perlindungan kepentingan pemodal.

2. Apa pokok pengaturan yang diatur dalam POJK EBA-SP?

POJK ini mengatur mengenai Aset Keuangan EBA-SP, Perjanjian Penerbitan EBA-SP, Tata Cara Penerbitan EBA-SP, Penawaran EBA-SP, Penerbit, Wali Amanat, Bank Kustodian, Kreditur Asal, dan Penyedia Jasa, Rapat Umum Pemegang EBA-SP, dan Pelaporan.

3. Apa saja bentuk Aset Keuangan yang dapat menjadi dasar penerbitan EBA-SP?

Aset Keuangan EBA-SP dapat berupa piutang/tagihan dari pemberian kredit atau pembiayaan pada sektor pembiayaan perumahan dan permukiman, termasuk agunan/jaminan beserta hak tanggungan yang melekat pada Aset Keuangan.

Selain itu, Aset Keuangan juga dapat berupa Hak Penerimaan Manfaat yang terkait dengan sektor pembiayaan perumahan dan permukiman.

4. Apa perbedaan EBA-SP dengan Aset Keuangan berupa piutang/tagihan dan EBA-SP dengan Aset Keuangan berupa Hak Penerimaan Manfaat?

Jika Aset Keuangan berupa piutang/tagihan, maka piutang/tagihan tersebut menjadi Aset Keuangan EBA-SP.

Jika Aset Keuangan berupa Hak Penerimaan Manfaat, maka yang menjadi Aset Keuangan EBA-SP adalah arus kas di masa mendatang atau surat berharga hak atas arus kas di masa mendatang dan/atau pendapatan di masa mendatang atau surat berharga hak atas pendapatan di masa mendatang, sedangkan piutang/tagihan sektor perumahan dan permukiman berfungsi sebagai jaminan atas Hak Penerimaan Manfaat. Oleh karena itu, untuk Aset Keuangan berupa Hak Penerimaan Manfaat, terdapat pengaturan tambahan mengenai penyediaan, pemantauan, penggantian, dan pengikatan jaminan.

5. Apa yang dimaksud dengan skema *true sale* dalam konteks EBA-SP dengan Aset Keuangan berupa piutang/tagihan?

Dalam konteks EBA-SP berbasis piutang/tagihan, skema *true sale* berarti piutang/tagihan dari Kreditur Asal dialihkan atau diperoleh melalui jual beli putus/lepas secara hukum sebagai Aset Keuangan EBA-SP. Dengan demikian, piutang/tagihan tersebut menjadi bagian dari portofolio investasi EBA-SP dan menjadi sumber utama pembayaran kepada pemegang EBA-SP.

Selain memenuhi jual beli putus/lepas secara hukum, untuk Aset Keuangan berupa piutang/tagihan, pemenuhan jual beli putus/lepas juga harus memperhatikan perlakuan akuntansi sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum. Dalam hal jual beli putus/lepas secara hukum disertai dengan pemenuhan jual beli putus/lepas secara akuntansi, Penerbit wajib memastikan perlakuan akuntansi atas pemenuhan jual beli putus/lepas diterapkan secara konsisten dan didukung dengan pendapat Akuntan.

6. Apa yang dimaksud dengan skema berbasis Hak Penerimaan Manfaat yang sering dipahami sebagai *non-true sale*?

Skema berbasis Hak Penerimaan Manfaat merupakan skema ketika Aset Keuangan EBA-SP berupa Hak Penerimaan Manfaat atas arus kas di masa mendatang atau surat berharga hak atas arus kas di masa mendatang dan/atau pendapatan di masa mendatang atau surat berharga hak atas pendapatan di masa mendatang, bukan berupa pengalihan langsung atas piutang/tagihan dari pemberian kredit atau pembiayaan.

Dalam skema ini, jual beli putus/lepas tetap dilakukan atas Aset Keuangan berupa Hak Penerimaan Manfaat. Namun, piutang/tagihan dari pemberian kredit atau pembiayaan sektor perumahan dan permukiman yang mendasari Hak Penerimaan Manfaat tersebut tidak menjadi objek jual beli putus/lepas sebagai Aset Keuangan EBA-SP. Piutang/tagihan dimaksud tetap berada pada Kreditur Asal dan

berfungsi sebagai jaminan atau dasar arus kas atas Hak Penerimaan Manfaat.

Dengan demikian, istilah *non-true sale* dalam konteks ini tidak dimaksudkan bahwa tidak terdapat jual beli putus/lepas atas Aset Keuangan EBA-SP, melainkan merujuk pada tidak dialihkannya piutang/tagihan dari pemberian kredit atau pembiayaan sebagai objek jual beli putus/lepas.

7. Apakah EBA-SP tetap harus memenuhi prinsip jual beli putus/lepas?

Ya. EBA-SP tetap harus memenuhi ketentuan jual beli putus/lepas secara hukum atas Aset Keuangan yang menjadi dasar penerbitan EBA-SP.

8. Apa perbedaan *pay-through* dan *pass-through* dalam konteks POJK EBA-SP?

Dalam konteks POJK EBA-SP ini, *pay-through* dapat dipahami sebagai struktur ketika Penerbit memperoleh Aset Keuangan dari Kreditur Asal melalui jual beli putus/lepas, kemudian menjual EBA-SP kepada pemegang EBA-SP.

Pass-through dapat dipahami sebagai struktur ketika Penerbit memperoleh Aset Keuangan dari Kreditur Asal melalui jual putus/lepas secara hukum untuk kepentingan pemegang EBA-SP.

9. Apa perbedaan ketentuan jual beli putus/lepas untuk Aset Keuangan berupa piutang/tagihan dengan Aset Keuangan berupa Hak Penerimaan Manfaat?

Untuk Aset Keuangan berupa piutang/tagihan dari pemberian kredit/pembiayaan pada sektor sektor pembiayaan perumahan dan permukiman, jual beli putus/lepas secara hukum harus disertai pemenuhan jual beli putus/lepas secara akuntansi. Sedangkan, untuk Aset Keuangan berupa Hak Penerimaan Manfaat, pemenuhan jual beli putus/lepas secara akuntansi bersifat opsional.

10. Apakah keberadaan Penyedia Jasa wajib ada dalam setiap penerbitan EBA-SP?

Dalam hal Aset Keuangan berupa piutang/tagihan dari pemberian kredit/pembiayaan pada sektor pembiayaan perumahan dan permukiman, Penyedia Jasa mempunyai tugas dan tanggung jawab untuk memproses dan mengawasi kelancaran pembayaran yang dilakukan debitur, yang mencakup antara lain penagihan atas pokok dan bunga, tindakan awal, negosiasi, dan penuntutan terhadap

debitur, penempatan dan penerusan hasil penagihan kepada Bank Kustodian, serta eksekusi agunan/jaminan sepanjang diberi kuasa oleh Wali Amanat. Dalam hal Aset Keuangan berupa Hak Penerimaan Manfaat, keberadaan Penyedia Jasa bersifat opsional.

11. Apakah EBA-SP dapat ditawarkan melalui Penawaran Umum dan tidak melalui Penawaran Umum?

Ya. EBA-SP dapat ditawarkan melalui Penawaran Umum atau tidak melalui Penawaran Umum. Jika ditawarkan melalui Penawaran Umum, Penerbit wajib menyampaikan Pernyataan Pendaftaran kepada OJK, EBA-SP harus diperingkat oleh Perusahaan Pemeringkat Efek, dan Penawaran Umum hanya dapat dilakukan setelah Pernyataan Pendaftaran EBA-SP dinyatakan efektif.

Jika tidak melalui Penawaran Umum, Penerbit wajib menyampaikan Dokumen Keterbukaan EBA-SP, dokumen transaksi EBA-SP, dan spesimen sertifikat EBA-SP kepada OJK paling lambat 10 hari kerja sejak EBA-SP dialokasikan kepada pemegang EBA-SP.