

PROSPEKTUS EFEKTIF

Tanggal Efektif : 2014 Tanggal Penjatahan : 2014
Masa Penawaran : 2014 Tanggal Distribusi EBA secara Elektronik : 2014
Tanggal Pencatatan di Bursa Efek Indonesia : 2014

INFORMASI DALAM DOKUMEN INI MASIH DAPAT DILENGKAPI DAN ATAU DIRUBAH. PERNYATAAN PENDAFTARAN EFEK INI TELAH DISAMPAIKAN KEPADA OJK NAMUN BELUM MEMPEROLEH PERNYATAAN EFEKTIF DARI OJK. DOKUMEN INI HANYA DAPAT DIGUNAKAN DALAM RANGKA PENAWARAN AWAL TERHADAP EFEK INI. EFEK INI TIDAK DAPAT DIJUAL SEBELUM PERNYATAAN PENDAFTARAN YANG TELAH DISAMPAIKAN KEPADA OJK MENJADI EFEKTIF. PEMESANAAN UNTUK MEMBELI EFEK INI HANYA DAPAT DILAKSANAKAN SETELAH CALON PEMBELI ATAU PEMESAN MENERIMA ATAU MEMPUNYAI KESEMPATAN UNTUK MEMBACA PROSPEKTUS.

OJK TIDAK MEMBERIKAN PERNYATAAN MENYETUJUI ATAU TIDAK MENYETUJUI EFEK INI, TIDAK JUGA MENYATAKAN KEBENARAN ATAU KECUKUPAN ISI PROSPEKTUS INI. SETIAP PERNYATAAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HAL-HAL TERSEBUT ADALAH PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.

MANAJER INVESTASI BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN SEMUA INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL, SERTA KEJUJURAN PENDAPAT YANG TERCANTUM DALAM PROSPEKTUS INI.

KREDITUR AWAL



PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

ARRANGER & PENDUKUNG KREDIT



PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)
Grlha SMF, Jl. Panglima Polim 1 No.1
Kebayoran Baru, Jakarta 12160
Telp. (62-21) 270-0400
Fax (62-21) 270-1400

MANAJER INVESTASI



PT Danareksa Investment Management
Gedung Danareksa, Jl. Medan Merdeka Selatan 14
Jakarta 10110
Telp. (62-21) 350-9777
Fax (62-21) 350-1713

BANK KUSTODIAN



PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Plaza Mandiri Lantai 22 Jl. Jenderal
Gatot Subroto Kav. 36-38
Jakarta 12190
Telp. (62-21) 529-13135
Fax (62-21) 527-5858

PENAWARAN UMUM

EFEK BERAGUN ASSET DANAREKSA BTN 05 - KPR Kelas A ("EBA Kelas A")

Dengan jumlah pokok sebesar Rp 1.500.000.001.615,00 (satu triliun lima ratus miliar seribu enam ratus lima belas Rupiah) dan akan diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo EBA Kelas A yang akan diterbitkan atas nama KSEI sebagai bukti kepesertaan untuk kepentingan Pemegang EBA Kelas A. EBA Kelas A adalah Efek yang diterbitkan oleh Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset Danareksa BTN 05 - KPR ("KIK-DBTN05") yang dibentuk berdasarkan Akta No. 30 tanggal 23 Juli 2014 dibuat di hadapan Fathiah Helmi, SH, Notaris di Jakarta sebagaimana diubah dengan Akta No. [...] tanggal [...], dibuat dihadapan notaris yang sama, yang mana terdiri dari Seri A1 dan Seri A2. EBA Kelas A (bersama dengan EBA Kelas B) merupakan efek hasil sekuritisasi atas kumpulan tagihan dari portfolo Kredit Pemilikan Rumah ("KPR") yang terpilih ("Kumpulan Tagihan") yang dibeli dari BTN ("Kreditur Awal") sejumlah Rp 1.500.000.001.615,00 (satu triliun lima ratus miliar seribu enam ratus lima belas Rupiah). EBA Kelas A Seri A1 akan ditawarkan dengan nilai 48,2% (empat puluh delapan koma dua persen) dan Seri A2 akan ditawarkan dengan nilai 43,2% (empat puluh tiga koma dua persen) dari jumlah Kumpulan Tagihan, dengan tingkat bunga tetap untuk Seri A1 yaitu sebesar 10% (sepuluh persen) per tahun dan untuk Seri A2 yaitu sebesar 10,25% (sepuluh koma dua lima persen) per tahun. Tanggal Jatuh Tempo Final EBA Kelas A jatuh pada tanggal 7 September 2025, namun diperkirakan masing-masing akan lunas lebih awal karena Kumpulan Tagihan mempunyai rata-rata tertimbang jatuh tempo (*weighted average life*) Seri A1 adalah selama 2,33 tahun dan Seri A2 adalah selama 5,08 tahun sebagaimana diuraikan di Bab VI dan Bab VII Prospektus ini. Pemegang EBA Kelas A berhak untuk mendapatkan pembayaran bunga setiap 3 (tiga) bulan sekali pada Tanggal Pembayaran. Bersamaan dengan itu dilakukan juga pembayaran pokok atas EBA Kelas A sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran.

Mengingat sifat dari EBA Kelas A adalah efek hasil sekuritisasi atas Kumpulan Tagihan yang dibeli dari BTN ("true sale"), maka risiko investasinya terlepas dari risiko kepailitan BTN. Calon Pemegang EBA Kelas A diwajibkan membaca seluruh isi Prospektus ini sebelum memutuskan untuk membeli EBA Kelas A.

KIK-DBTN05 menerbitkan Sertifikat Jumbo EBA Kelas A yang didaftarkan atas nama PT Kustodian Sentral Efek Indonesia ("KSEI") dan didistribusikan dalam bentuk elektronik yang diadministrasikan dalam penitipan kolektif di KSEI.

Dalam rangka penerbitan EBA Kelas A ini, diperoleh hasil pemeringkatan atas efek beragun aset dari
PT Pemeringkat Efek Indonesia : **AAA**

Keterangan lebih lanjut tentang hasil pemeringkatan dapat dilihat pada Bab XIX Prospektus Ini

Pencatatan atas EBA Kelas A yang ditawarkan ini akan dilakukan pada Bursa Efek Indonesia

SELLING AGENT



PT Danareksa Investment Management



PT CIMB Securities Indonesia.



PT BCA Sekuritas


Pemegang EBA Kelas A memiliki risiko atas tidak likuidnya efek yang ditawarkan, karena pada umumnya investasi dalam EBA Kelas A merupakan investasi jangka panjang.

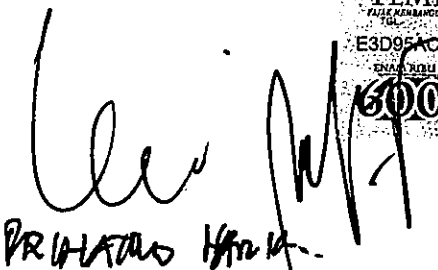
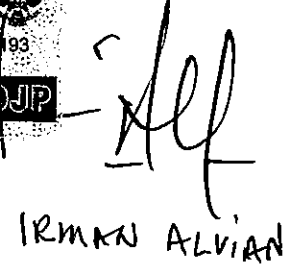

Risiko utama yang dihadapi EBA Kelas A adalah risiko kredit yang timbul apabila kelancaran pembayaran kembali pokok pinjaman dan/atau bunga pinjaman atas KPR mengalami gangguan. Apabila terjadi tunggakan pembayaran angsuran KPR dalam jumlah yang material, termasuk eksekusi terhadap jaminan kredit yang bersangkutan (jika ada), maka akan menurunkan kinerja Kumpulan Tagihan yang disekuritisasi, yang pada gilirannya dapat menurunkan imbalan hasil investasi. Keterangan tentang risiko usaha lainnya dapat dilihat pada Bab V Prospektus ini.

Prospektus ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal • 2014

DAFTAR ISI

Bab I.	Istilah dan Definisi	2
Bab II.	Ringkasan Struktur Transaksi	11
Bab III.	Ringkasan Informasi Pihak Terkait	14
Bab IV.	Ringkasan Syarat Dan Kondisi	15
Bab V.	Faktor-faktor Risiko	18
Bab VI.	Informasi Mengenai EBA	20
Bab VII.	Informasi Mengenai Aset yang Disekuritisasi	33
Bab VIII.	Pengelolaan KPR	45
Bab IX.	Industri Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia	49
Bab X.	Informasi Mengenai Kreditur Awal	51
Bab XI.	Informasi Mengenai Manajer Investasi	54
Bab XII.	Informasi Mengenai Bank Kustodian	58
Bab XIII.	Informasi Mengenai Penyedia Jasa	63
Bab XIV.	Informasi Mengenai Pendukung Kredit	64
Bab XV.	Rencana Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum EBA Kelas A	66
Bab XVI.	Imbalan Jasa dan Alokasi Biaya	67
Bab XVII.	Pendapat dari Segi Hukum	68
Bab XVIII.	Pendapat dari Konsultan Pajak	69
Bab XIX.	Pendapat dari Akuntan Publik	70
Bab XX.	Keterangan Mengenai Pemingkatan EBA Kelas A	71
Bab XXI.	Hak dan Kewajiban Pemegang EBA Kelas A	72
Bab XXII.	<i>Selling Agent</i> EBA Kelas A	73
Bab XXIII.	Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal	74
Bab XXIV.	Persyaratan Dan Tata Cara Pembelian EBA Kelas A	75
Bab XXV.	Pembubaran Dan Likuidasi	78
Bab XXVI.	Mekanisme Perdagangan EBA Kelas A di Bursa	79
Bab XXVII.	Informasi Mengenai Penyebarluasan Prospektus Dan Formulir Pemesanan Pembelian EBA Kelas A	80



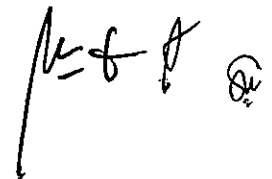
PRIHATNO HANA
 IRMAN ALVIAN
 SIGIT WINARNO

Rehasip

I. ISTILAH DAN DEFINISI

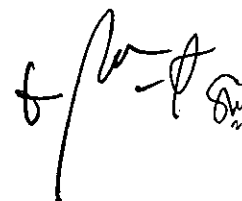
"Agen Pembayaran"	Berarti KSEI sebagai pihak yang ditunjuk untuk membayarkan Jumlah Pembayaran EBA kepada Pemegang EBA Kelas A pada tiap Tanggal Pembayaran bersangkutan.
"Akta Cessie"	Berarti perjanjian penyerahan kepemilikan atas Kumpulan Tagihan yang dibuat antara Kreditur Awal dan Bank Kustodian yang mewakili kepentingan para Pemegang EBA pada Tanggal Penutupan.
"Akta Jual Beli"	Berarti perjanjian penjualan dan pembelian Kumpulan Tagihan yang dibuat setelah Tanggal <i>Cut-Off</i> Final tetapi sebelum Tanggal Penutupan antara Kreditur Awal selaku penjual, dan Manajer Investasi selaku pembeli untuk manfaat para Pemegang EBA.
"Auditor"	Berarti auditor yang terdaftar di OJK yang akan ditunjuk oleh Manajer Investasi dan Bank Kustodian dari waktu ke waktu sebagai konsultan pajak dan/atau akuntan untuk tujuan audit perpajakan dan akuntansi sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian KIK-EBA.
"Bank Kustodian"	Berarti PT Bank Mandiri (Persero), Tbk., yang bertindak dalam kapasitasnya sebagai bank kustodian dan wali amanat berdasarkan Dokumen Transaksi yang terkait, Undang-undang Pasar Modal dan peraturan perundang-undangan lainnya, mewakili para Pemegang EBA berdasarkan Perjanjian KIK-EBA, dan termasuk setiap penggantinya dalam kapasitas tersebut menurut Perjanjian KIK-EBA.
"BAPEPAM– LK"	Berarti Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan.
"Berkas Hutang"	Berarti dalam kaitan dengan Properti Dibiayai, berkas atau berkas-berkas (termasuk semua data elektronik seperti komputer disk dan data-data yang tersimpan di dalamnya) mengenai Tanah dan Bangunan dan memuat: a) Dokumentasi Kredit; b) Semua korespondensi dan dokumentasi mengenai tindakan pelaksanaan atau perkara-perkara berkaitan dengan Properti Dibiayai; c) Korespondensi dengan dan catatan-catatan/proses verbal mengenai pertemuan/rapat dengan Debitur atau mengenai Properti Dibiayai; d) Dokumentasi, korespondensi, memori-memori, laporan-laporan, dan bahan lainnya mengenai portfolio hutang yang dimiliki atau dikuasai Penyedia Jasa.
"Biaya Operasional"	Berarti biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan Rapat Pemegang EBA, termasuk biaya pengumuman atau panggilan melalui surat kabar, imbalan jasa konsultan pajak (bila ditunjuk), dan/atau biaya lain yang timbul berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dimintakan penggantianannya oleh Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian.
"Biaya Pemberitahuan"	Berarti biaya-biaya yang akan dikeluarkan dalam kaitan dengan pemberitahuan kepada para Debitur sehubungan dengan terjadinya Kejadian Pengakhiran Penyedia Jasa, dengan memperhitungkan biaya surat tercatat untuk tiap surat dikalikan dengan jumlah Debitur dalam Kumpulan Tagihan yang terhutang saat itu.
"Biaya Pendaftaran HT"	Berarti biaya-biaya yang dibayar untuk tiap pembebanan dan pendaftaran HT atas Properti Dibiayai bersangkutan, yang diperhitungkan dari penjumlahan biaya-biaya pendaftaran HT dan bea materai, dan hasilnya dikalikan dengan jumlah Debitur dalam Kumpulan Tagihan yang terhutang saat itu.
"Biaya dan Ongkos"	Berarti biaya-biaya dan ongkos yang harus dikeluarkan pada pelaksanaan tiap transaksi.

"Biaya-biaya Junior"	Berarti dalam kaitannya, dengan siapapun, biaya-biaya yang tidak tercakup dalam Biaya-biaya Senior.
"Biaya-biaya Senior"	Berarti imbalan jasa dan ongkos-ongkos yang dibayar kepada KSEI, Bank Kustodian, Manajer Investasi, Penyedia Jasa Cadangan (apabila ada), Lembaga Pemeringkat, biaya pencatatan pada Bursa Efek Indonesia, biaya yang dibayarkan kepada Auditor, dan penggantian (<i>reimbursement</i>) Biaya Operasional, jumlah mana akan dipatok dalam batasan sebesar Rp1.000.000.000 (satu miliar Rupiah) untuk tiap Tanggal Pembayaran. Jumlah yang melebihi dari batasan tersebut akan dikategorikan sebagai Biaya-biaya Junior.
"Bursa Efek Indonesia"	Berarti PT Bursa Efek Indonesia.
"Clean-up Call"	Berarti opsi yang diberikan kepada Penyedia Jasa untuk membeli sekaligus semua Kumpulan Tagihan pada saat Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan telah menurun sampai dengan 10% (sepuluh persen) atau kurang dari Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan pada saat Tanggal <i>Cut-Off</i> Final sesuai ketentuan Pasal 17 Perjanjian Penyediaan Jasa.
"Daftar Induk Definisi"	Berarti perjanjian daftar induk definisi dan interpretasi yang dibuat antara Kreditur Awal, Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Pendukung Kredit yang mengatur definisi-definisi yang digunakan di dalam Dokumen Transaksi, termasuk perubahan-perubahannya (bila ada).
"Daftar Pemegang EBA"	Berarti daftar nama para Pemegang EBA Kelas A yang dibuat, dipelihara, dan diperbaharui oleh KSEI.
"Dana Transisi Penyedia Jasa"	Berarti jumlah yang merupakan penjumlahan dari Biaya Pemberitahuan dan Biaya Pendaftaran HT, dengan ketentuan Kreditur Awal akan menyediakan jumlah awal sebesar Rp1.028.363.000 (satu miliar dua puluh delapan juta tiga ratus enam puluh tiga ribu Rupiah) ke dalam Rekening Dana Transisi Penyedia Jasa paling lambat pada Tanggal Penutupan, pukul 10.00 WIB.
"Debitur"	Berarti tiap orang yang berhutang berdasarkan Perjanjian KPR yang menimbulkan hak tagih dalam Kumpulan Tagihan.
"Dokumentasi Kredit"	Berarti Perjanjian-perjanjian KPR yang dirinci dalam lampiran Akta Jual Beli, sertifikat hak atas tanah, Sertifikat Hak Tanggungan, SKMHT (bilamana berlaku), polis asuransi, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan semua dokumen-dokumen yang ditandatangani dan diserahkan sehubungan dengan tiap Properti Dibiayai, bersama dengan semua lampiran, perubahan, pengenyampingan, atau dokumen restrukturisasi sehubungan dengan masing-masing Properti Dibiayai.
"Dokumen Transaksi"	Berarti Perjanjian Induk, Daftar Induk Definisi, Perjanjian KIK-EBA, Perjanjian Penyediaan Jasa, Perjanjian Penyediaan Jasa Cadangan (apabila ada), Akta Jual Beli, Akta Cessie, Perjanjian Pendukung Kredit, dan perjanjian-perjanjian atau dokumen-dokumen lain yang dibuat sehubungan dengan penawaran umum dan pencatatan EBA di Bursa Efek Indonesia.
"EBA" atau "Efek Beragun Aset"	Berarti efek yang diterbitkan KIK-DBTN05 berdasarkan Perjanjian KIK-EBA, terdiri dari EBA Kelas A dan EBA Kelas B sebagai bukti partisipasi kepemilikan bersama yang tidak terbagi dalam Kumpulan Tagihan dan Hak-hak Terkait.
"EBA Kelas A"	Berarti efek yang dikeluarkan berdasarkan Perjanjian KIK-EBA yang mana terdiri dari Seri A1 dan Seri A2, sebagai bukti partisipasi kepemilikan bersama atas hak proporsional tidak terbagi dalam Kumpulan Tagihan dan Hak-hak Terkait; efek mana memiliki hak untuk dibayar terlebih dahulu daripada EBA Kelas B pada tiap Tanggal Pembayaran.



"EBA Kelas B"	Berarti efek yang dikeluarkan sebagai bukti partisipasi kepemilikan bersama atas hak proportional tidak terbagi dalam Kumpulan Tagihan dan Hak-hak Terkait; efek mana pembayarannya sub-ordinasi terhadap EBA Kelas A dan dibayar setelah EBA Kelas A dibayar penuh pada tiap Tanggal Pembayaran.
"Hak Guna Bangunan" atau "HGB"	Berarti hak untuk memiliki tanah dan bangunan untuk jangka waktu tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 35 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.
"Hak Tanggungan" atau "HT"	Berarti hak jaminan atas Properti Dibiayai, untuk pelunasan utang yang diterima Debitur berdasarkan Perjanjian KPR yang memberikan kedudukan diutamakan kepada Kreditur Awal dan/atau penerusnya terhadap kreditur-kreditur lain.
"Hak-hak Terkait"	Berarti setiap dan semua hak, kepentingan dan manfaat dari Kreditur Awal dalam hubungannya dengan Properti Dibiayai yang berkaitan dengan tiap-tiap tagihan dalam Kumpulan Tagihan, termasuk tanpa pembatasan : 1) Hak Tanggungan atas Properti Dibiayai; 2) Hak untuk menerima hasil pembayaran asuransi atas Properti Dibiayai dan hasil pembayaran asuransi jiwa atas Debitur; 3) Semua klaim, gugatan, dan Hak-hak Kreditur Awal lainnya terhadap Debitur; 4) Semua uang tunai, cek, bilyet giro yang wajib dibayar dan diterima oleh Kreditur Awal berdasarkan Dokumentasi Kredit setelah Tanggal <i>Cut-Off</i> Final; 5) Semua hasil-hasil dari yang disebut di atas.
"Harga Pembelian Tagihan"	Berarti 100% (seratus persen) dari Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan pada Tanggal <i>Cut-Off</i> Final, yang dibayar oleh Pemegang EBA kepada Kreditur Awal.
"Hari Kerja"	Berarti hari dimana bank-bank di Indonesia dan Bursa Efek Indonesia buka untuk melakukan kegiatan usaha.
"Hasil Koleksi"	Berarti untuk tiap Periode Koleksi, semua uang yang diterima dari para Debitur dalam kaitan dengan Kumpulan Tagihan dalam Periode Koleksi bersangkutan (baik bunga, pokok, biaya-biaya, atau jumlah-jumlah lainnya).
"Hasil Koleksi Bunga"	Berarti dalam kaitan dengan Kumpulan Tagihan, setiap Hasil Koleksi yang diterima yang berasal dari selain pembayaran pokok (baik terjadwal maupun tidak terjadwal).
"Hasil Koleksi Pokok"	Berarti dalam kaitan dengan Kumpulan Tagihan, setiap Hasil Koleksi yang diterima yang berasal dari pembayaran pokok (baik terjadwal maupun tidak terjadwal).
"Hasil Penagihan Tagihan Tertunggak"	Berarti dalam kaitan dengan Periode Koleksi, semua uang yang tertagih dari sumber manapun selama periode tersebut dalam kaitan dengan tagihan dalam Kumpulan Tagihan yang telah menjadi Tagihan Tertunggak sebelum atau selama periode tersebut, bersih dari biaya-biaya eksekusi yang wajar dan jumlah-jumlah yang berdasarkan hukum wajib dikembalikan kepada Debitur.
"Imbalan Jasa Penyedia Jasa"	Berarti imbalan jasa yang dibayar kepada Penyedia Jasa untuk jasa-jasa yang telah diberikan selama 3 (tiga) Periode Koleksi berurutan sebagaimana diuraikan dalam Bab XVI Prospektus ini.
"Imbalan Jasa Penyedia Jasa Cadangan"	Berarti imbalan jasa yang dibayar kepada Penyedia Jasa Cadangan sebagaimana diuraikan dalam Bab XVI Prospektus ini.
"Instansi Pemerintah"	Berarti setiap departemen pemerintahan dan instansi-instansi yang berwenang dari badan-badan pemerintah Republik Indonesia.

"Institusi Yang Memenuhi Syarat"	Berarti institusi penerima deposito yang dapat diterima oleh Manajer Investasi dan Bank Kustodian yang setiap saat memiliki peringkat jangka panjang "AAA-" atau lebih tinggi yang diperingkat oleh Lembaga Pemeringkat.
"Investasi Yang Memenuhi Syarat"	Berarti pada tiap saat, satu atau lebih deposito yang dibayar dalam mata uang rupiah yang menurut syarat-syaratnya jatuh waktu tidak lebih dari 2 (dua) Hari Kerja sebelum Tanggal Kalkulasi berikutnya, yaitu deposito yang wajib dibayar atas permintaan, <i>call deposit</i> , deposito berjangka atau sertifikat deposito dalam Institusi Yang Memenuhi Syarat, yang pada saat investasi dibuat, memiliki peringkat jangka panjang "AAA-" atau lebih tinggi yang diperingkat oleh Lembaga Pemeringkat.
"Jasa-jasa Kustodian"	Berarti tugas-tugas Bank Kustodian sebagaimana diuraikan dalam Bab XII Prospektus ini.
"Jumlah Distribusi Tersedia"	Berarti untuk tiap Tanggal Pembayaran atau Tanggal Kalkulasi, suatu penjumlahan dalam mata uang rupiah untuk jumlah-jumlah berikut di bawah dalam kaitannya dengan tiga Periode Koleksi berurutan sebelumnya: <ol style="list-style-type: none">1) Semua uang yang terkoleksi atas Kumpulan Tagihan, termasuk pembayaran yang dipercepat;2) Semua Hasil Penagihan Tagihan Tertunggak;3) Denda yang dibayar Penyedia Jasa dalam hal pelanggaran atas pernyataan dan jaminan yang dibuat Penyedia Jasa, termasuk pelanggaran atas Kriteria Seleksi; dan4) Hasil dari Investasi Yang Memenuhi Syarat yang dilakukan oleh Bank Kustodian berdasarkan instruksi Manajer Investasi.
"Jumlah Maksimum Ambang Batas Rekening Cadangan"	Berarti jumlah dalam mata uang rupiah yang setara dengan (a) bunga yang wajib dibayar untuk EBA Kelas A pada Tanggal Pembayaran berikutnya, dan (b) total jumlah Biaya-biaya Senior pada Tanggal Pembayaran berikutnya, dengan ketentuan Pendukung Kredit akan menyediakan jumlah awal sebesar Rp.35.679.687.500 (tiga puluh lima miliar enam ratus tujuh puluh Sembilan juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus Rupiah) ke dalam Rekening Cadangan paling lambat pada Tanggal Penutupan, pukul 10.00 WIB.
"Jumlah PokokTerhutang"	Berarti untuk tiap saat: <ol style="list-style-type: none">1) Dalam kaitan dengan Kumpulan Tagihan, adalah jumlah pokok pinjaman para Debitur berdasarkan Perjanjian KPR yang masih terhutang pada saat itu;2) Dalam kaitan dengan EBA, adalah nilai nominal EBA pada Tanggal Penutupan, dikurangi seluruh pembayaran jumlah pokok yang berkaitan dengan EBA yang telah jatuh waktu dan telah dibayar dari waktu ke waktu.
"Jumlah Pembayaran EBA"	Berarti dalam hubungan dengan tiap Tanggal Pembayaran, jumlah-jumlah yang dibayar kepada Pemegang EBA Kelas A sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran.
"Jumlah Untuk Dibayar"	Berarti dalam hubungan dengan tiap Tanggal Pembayaran, jumlah-jumlah yang dibayar kepada Pihak Bertransaksi, Lembaga Pemeringkat dan Pemegang EBA Kelas B, sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran.
"Kejadian Gagal Bayar EBA"	Berarti kejadian sebagai berikut: <ol style="list-style-type: none">1) Terjadi kegagalan pembayaran bunga atas EBA Kelas A pada tiap Tanggal Pembayaran; atau2) Terjadi kegagalan untuk membayar sepenuhnya jumlah pokok EBA Kelas A pada Tanggal Pembayaran terakhir dan kegagalan pembayaran tersebut tidak dapat diperbaiki dalam waktu 15 (lima belas) Hari Kerja. sebagaimana diuraikan pada Bab VI butir 6 Prospektus ini.
"KejadianPemberhentian Penyedia Jasa"	Berarti kejadian-kejadian yang dirinci dalam Bab VIII butir 7 Prospektus ini.



"KIK-DBTN05"	Berarti Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset Danareksa BTN 04-KPR, suatu wadah yang dibentuk oleh Manajer Investasi dan Bank Kustodian berdasarkan Perjanjian KIK-EBA, yang dibuat menurut peraturan Pasar Modal dan peraturan perundangan yang berlaku di bawah hukum Indonesia.
"Kreditur Awal"	Berarti PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.
"Kriteria Seleksi"	Berarti kriteria-kriteria sebagaimana dirinci dalam Bab VII Prospektus ini yang digunakan untuk menyeleksi tagihan-tagihan KPR.
"KSEI"	Berarti PT Kustodian Sentral Efek Indonesia.
"KUHPer"	Berarti Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
"Kumpulan Tagihan"	Berarti semua jumlah yang wajib dibayar oleh para Debitur berdasarkan Perjanjian KPR sebagaimana dirinci dalam Lampiran Akta Jual Beli Tagihan dan Akta Cessie.
"Lembaga Pemeringkat"	Berarti PT Pemeringkat Efek Indonesia.
"Manajer Investasi"	Berarti PT Danareksa Investment Management dan penggantinya yang dapat diterima OJK bila PT Danareksa Investment Management diganti.
"Masa Penawaran"	Berarti masa dimana Manajer Investasi melakukan penawaran umum atas EBA Kelas A, terhitung mulai 1 (satu) Hari Kerja setelah tanggal efektif Pemyataan Pendaftaran dan berakhir paling lama 7 (tujuh) Hari Kerja sejak tanggal dimulainya penawaran.
"OJK"	Berarti Otoritas Jasa Keuangan yaitu lembaga yang menggantikan BAPEPAM-LK, berdasarkan dan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan.
"Pemegang EBA"	Berarti Pemegang EBA Kelas A dan Pemegang EBA Kelas B.
"Pemegang EBA Kelas A"	Berarti setiap pihak yang terdaftar sebagai pemegang EBA Kelas A yang terdiri dari Seri A1 dan Seri A2.
"Pemegang EBA Kelas B"	Berarti setiap pihak yang terdaftar sebagai pemegang EBA Kelas B.
"Pendukung Kredit"	Berarti PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) sebagai penyedia dana untuk Rekening Cadangan.
"Penurunan Peringkat Penyedia Jasa"	Berarti penurunan peringkat jangka panjang dari Penyedia Jasa menjadi di bawah "idA-" oleh Lembaga Pemeringkat.
"Penyedia Jasa"	Berarti PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. atau BTN dalam kapasitasnya sebagai penyedia jasa, termasuk setiap penggantinya berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Penyediaan Jasa.
"Penyedia Jasa Cadangan"	Berarti pihak yang akan ditunjuk Bank Kustodian pada saat terjadinya Penurunan Peringkat Penyedia Jasa untuk menggantikan Penyedia Jasa sehubungan dengan Kejadian Pemberhentian Penyedia Jasa.
"Peringkat Disetujui"	Berarti: 1) Dalam kaitan dengan Penyedia Jasa Cadangan, peringkat jangka panjang "idA" atau lebih tinggi yang diperingkat oleh Lembaga Pemeringkat;

- 2) Dalam kaitan dengan Bank Kustodian, peringkat jangka panjang "idAA" atau lebih tinggi yang diperingkat oleh Lembaga Pemeringkat;
- 3) Dalam kaitan dengan Institusi Yang Memenuhi Syarat dimana akan ditempatkan Investasi Yang Memenuhi Syarat, peringkat jangka panjang "idAA-" atau lebih tinggi yang diperingkat oleh Lembaga Pemeringkat;
- 4) Dalam kaitan dengan Investasi Yang Memenuhi Syarat, peringkat jangka panjang "idAA-" atau lebih tinggi yang diperingkat oleh Lembaga Pemeringkat.

"Periode Bunga"	Berarti dalam hubungan dengan pembayaran bunga atas EBA, periode triwulanan yang dimulai dan termasuk Tanggal Pembayaran sebelumnya sampai dengan, tetapi tidak termasuk Tanggal Pembayaran berikutnya, dengan ketentuan bahwa Periode Bunga pertama dimulai pada (dan termasuk) Tanggal Penutupan dan berakhir pada tanggal 26 Januari 2015
"Periode Koleksi"	Berarti periode satu bulan, dimulai pada tanggal 1 tiap bulan dan berakhir pada tanggal 1 bulan berikutnya, dimana Penyedia Jasa melakukan penagihan atau menerima pembayaran atas jumlah pokok tagihan dari para Debitur berikut bunganya, dengan ketentuan bahwa Periode Koleksi pertama dimulai dari Tanggal <i>Cut-Off</i> Final, termasuk mencakup Tanggal Penutupan, dan berakhir pada tanggal 1 Desember 2014
"Perjanjian Induk"	Berarti Perjanjian Induk Sekuritisasi Tagihan KPR BTN VII tertanggal 23 Juli 2014 yang ditandatangani oleh Pendukung Kredit, Kreditur Awal, Penyedia Jasa, Manajer Investasi, dan Bank Kustodian yang mengatur pokok-pokok kesepakatan di antara mereka dalam melakukan sekuritisasi atas tagihan-tagihan KPR milik Kreditur Awal.
"Perjanjian KIK-EBA"	Berarti perjanjian dalam rangka pembentukan KIK-DBTN05 yang dibuat antara Manajer Investasi dan Bank Kustodian untuk kepentingan para Pemegang EBA yang dituangkan dalam akta notaris, termasuk perjanjian-perjanjian perubahannya (bila ada).
"Perjanjian KPR"	Berarti Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang dibuat antara Kreditur Awal dan para Debitur untuk membiayai pembelian Properti Dibiayai dalam bentuk terlampir pada daftar Kriteria Seleksi.
"Perjanjian Pendukung Kredit"	Berarti Perjanjian Pendukung Kredit yang dibuat antara Pendukung Kredit, Bank Kustodian dan Manajer Investasi yang mengatur penyediaan dana oleh Pendukung Kredit ke dalam Rekening Cadangan.
"Perjanjian Penyediaan Jasa"	Berarti perjanjian penyediaan jasa yang dibuat antara Penyedia Jasa, Bank Kustodian, dan Manajer Investasi mengenai pemberian jasa-jasa koleksi dan jasa-jasa terkait lainnya atas Kumpulan Tagihan yang dilakukan Penyedia Jasa, termasuk perjanjian perubahannya (bila ada).
"Perjanjian Penyediaan Jasa Cadangan"	Berarti perjanjian penyediaan jasa cadangan yang akan dibuat antara Penyedia Jasa, Bank Kustodian, Manajer Investasi, dan Penyedia Jasa Cadangan.
"Pernyataan Pendaftaran"	Berarti dokumen yang dipersyaratkan untuk diajukan kepada OJK dalam rangka penawaran umum EBA.
"Pihak Bertransaksi"	Berarti Manajer Investasi, Bank Kustodian, Penyedia Jasa, Agen Pembayaran, Registrar, dan Penyedia Jasa Cadangan (jika ada).
"Properti Dibiayai"	Berarti semua hak, kepentingan dan manfaat atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang dibeli Debitur dengan pembiayaan dari Kreditur Awal berdasarkan Perjanjian KPR.
"Rapat Pemegang EBA"	Berarti rapat sebagaimana dijelaskan dalam Bab VI Prospektus ini.

"Registrar"	Berarti KSEI dalam fungsi mengadakan dan memelihara Daftar Pemegang EBA.
"Rekening Cadangan"	Berarti rekening bank dalam rupiah yang dibuka pada dan oleh Bank Kustodian atas nama KIK-DBTN05, ke dalam rekening mana dana yang tidak kurang dari Jumlah Maksimum Ambang Batas Rekening Cadangan disediakan oleh Pendukung Kredit paling lambat pada Tanggal Penutupan dan dipelihara selama periode yang dimulai pada Tanggal Penutupan sampai tanggal yang lebih awal antara (a) tanggal pada saat EBA Kelas A telah dibayar penuh, atau (b) Tanggal Jatuh Tempo Final.
"Rekening Dana Transisi Penyedia Jasa"	Berarti rekening bank dalam rupiah yang dibuka atas nama KIK-DBTN05 pada dan dipelihara oleh Bank Kustodian: (i) ke dalam mana dana sebesar Dana Transisi Penyedia Jasa yang disediakan oleh Kreditur Awal akan disimpan paling lambat pada Tanggal Penutupan, dan (ii) dari mana Bank Kustodian akan melakukan penarikan dana tersebut untuk membayar Biaya Pemberitahuan dan Biaya Pendaftaran HT sehubungan terjadinya Kejadian Pemberhentian Penyedia Jasa.
"Rekening Deposito Yang Memenuhi Syarat"	Berarti rekening deposito pada Institusi Yang Memenuhi Syarat (dimana kemungkinannya adalah Bank Kustodian) yang dapat diterima oleh Manajer Investasi.
"Rekening KIK-DBTN05"	Berarti rekening bank dalam rupiah yang dibuka atas nama KIK-DBTN05 pada Penyedia Jasa dan dipelihara oleh Bank Kustodian untuk kepentingan Pemegang EBA berdasarkan Perjanjian Penyediaan Jasa, ke dalam mana Hasil Koleksi yang diterima atas Kumpulan Tagihan wajib disimpan tiap hari oleh Penyedia Jasa sebelum Hasil Koleksi ditransfer ke dalam Rekening Koleksi.
"Rekening Koleksi"	Berarti rekening bank dalam rupiah yang dibuka atas nama KIK-DBTN05 pada dan dipelihara oleh Bank Kustodian untuk kepentingan Pemegang EBA berdasarkan Perjanjian KIK-EBA, ke dalam mana Penyedia Jasa wajib mentransfer dana dalam Rekening KIK-DBTN05 secara bulanan atau harian sebagaimana berlaku, sesuai ketentuan Perjanjian Penyediaan Jasa.
"Rekening Koleksi Bunga"	Berarti rekening bank dalam rupiah yang dibuka pada dan oleh Bank Kustodian atas nama KIK-DBTN05, ke dalam mana semua Hasil Koleksi Bunga (bersama dengan (i) hasil investasi dari Investasi Yang Memenuhi Syarat, (ii) Hasil Penagihan Tagihan Tertunggak, (iii) tiap pengalihan (<i>diversion</i>) pokok sebagaimana ditentukan dalam Urutan Prioritas Pembayaran, dan/atau (iv) tiap kelebihan dari Jumlah Maksimum Ambang Batas Rekening Cadangan dan Dana Transisi Penyedia Jasa pada Tanggal Pembayaran berikutnya) disimpan dan dibuat perhitungannya untuk dibayar pada Tanggal Pembayaran sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran.
"Rekening Koleksi Pokok"	Berarti rekening bank dalam rupiah yang dibuka pada dan oleh Bank Kustodian atas nama KIK-DBTN05, ke dalam mana semua Hasil Koleksi Pokok (bersama dengan tiap pengalihan bunga) disimpan, dan diperhitungkan untuk pembayaran-pembayaran EBA kepada Pemegang EBA sesuai Urutan Prioritas Pembayaran.
"Rekening Pajak"	Berarti rekening bank dalam rupiah yang dibuka pada dan oleh Bank Kustodian ke dalam mana jumlah perkiraan pajak yang wajib dibayar untuk KIK-DBTN05 ditransfer pada tiap Tanggal Pembayaran sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran.
"Rekening Pembayaran EBA"	Berarti rekening atas nama KSEI ke dalam mana Bank Kustodian akan mentransfer Jumlah Pembayaran EBA dalam waktu 1 (satu) Hari Kerja sebelum Tanggal Pembayaran EBA.
"Rencana Penggantian Penyedia Jasa"	Berarti langkah-langkah yang perlu diambil untuk penggantian Penyedia Jasa oleh Penyedia Jasa Cadangan yang dirinci dalam Perjanjian Penyediaan Jasa.

"Seri A1"	Berarti efek dengan jangka waktu tertentu yang dikeluarkan berdasarkan Perjanjian KIK EBA yang merupakan bagian dari EBA Kelas A.
"Seri A2"	Berarti efek dengan jangka waktu lebih panjang dari Seri A1 yang dikeluarkan berdasarkan Perjanjian KIK EBA yang merupakan bagian dari EBA Kelas A.
"Sertifikat EBA Kelas B"	Berarti sertifikat-sertifikat yang dikeluarkan kepada Pemegang EBA Kelas B dalam Jumlah Pokok Terhutang atas EBA Kelas B dari waktu ke waktu.
"Sertifikat Jumbo EBA Kelas A"	Berarti sertifikat jumbo yang mana terdiri dari Seri A1 dan Seri A2, yang mewakili seluruh EBA Kelas A yang dikeluarkan atas nama KSEI untuk tujuan perdagangan tanpa warkat di Bursa Efek Indonesia dalam Jumlah Pokok Terhutang atas EBA Kelas A dari waktu ke waktu.
"Sertifikat Kustodian"	Adalah laporan yang dibuat dan ditandatangani oleh Bank Kustodian pada pukul 12 siang WIB yang wajib diserahkan oleh Bank Kustodian kepada Manajer Investasi, Lembaga Pemeringkat, dan Pendukung Kredit pada Tanggal Sertifikat Kustodian yang memuat seluruh informasi yang diperlukan, termasuk untuk dilakukannya pembayaran-pembayaran kepada Pemegang EBA dan para Pihak Bertransaksi pada Tanggal Pembayaran dalam bentuk terlampir pada Perjanjian KIK-EBA.
"Sertifikat Penyedia Jasa"	Berarti laporan yang dibuat dan ditandatangani oleh pejabat Penyedia Jasa yang berwenang berdasarkan ketentuan Perjanjian Penyediaan Jasa yang memuat semua informasi yang diperlukan berdasarkan Perjanjian Penyediaan Jasa untuk tiap Periode Koleksi terkait, dibuat dalam format file excel dan dikirim dalam: (i) media <i>magnetic tape</i> , disket, CD atau surat elektronik kepada Bank Kustodian, Lembaga Pemeringkat, Manajer Investasi, dan Pendukung Kredit, dan (ii) bentuk <i>hardcopy</i> kepada Bank Kustodian.
"SKMHT"	Berarti Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5) UUHT jo. Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.
"Tagihan Dalam Restrukturisasi"	Berarti, dalam kaitan dengan Debitur, restrukturisasi/pengaturan kembali dari kewajiban pembayarannya dan hal-hal terkait.
"Tagihan Tertunggak"	Berarti, pada akhir tiap Periode Koleksi, tagihan dalam Kumpulan Tagihan yang: 1) Jumlah pokok terhutang dari tagihan tersebut telah jatuh waktu lebih dari 180 hari; atau 2) PenyediaJasa secara itikad baik menentukan bahwa tagihan tersebut pembayaran/pelunasannya kemungkinan tidak dapat diterima; atau 3) Terhadap Debiturnya telah diajukan permohonan pailit; 4) Merupakan Tagihan Dalam Restrukturisasi; atau 5) Debiturnya telah meninggal dunia.
"Tagihan Tertunggak Yang Belum Tergantikan"	Berarti jumlah terakumulasi dari tagihan-tagihan dalam Kumpulan Tagihan yang menjadi Tagihan Tertunggak dalam Periode Koleksi sebelumnya, tetapi belum ditutup/diganti pada Tanggal Pembayaran dengan pembayaran berdasarkan Urutan Prioritas Pembayaran.
"Tanggal Cut-Off Final"	Berarti tanggal 14 Oktober 2014
"Tanggal Cut-Off Pertama"	Berarti tanggal 30 Juni 2014.
"Tanggal Jatuh Tempo Final"	Berarti tanggal 7 September 2025
"Tanggal Kalkulasi"	Berarti 5 (lima) Hari Kerja setelah Tanggal Sertifikat Penyedia Jasa pada bulan Januari, April,



	<p>Juli dan Oktober, dengan ketentuan bahwa Tanggal Kalkulasi yang pertama adalah pada tanggal 19 Januari 2015.</p>
"Tanggal Pembayaran"	<p>Berarti setiap tanggal 27 bulan Januari, April, Juli, dan Oktober pada hari dimana para Pemegang EBA, Lembaga Pemeringkat dan Pihak Bertransaksi (selain Registrar dan Agen Pembayaran) dibayar, atau bilamana jatuh pada bukan Hari Kerja, Hari Kerja berikutnya, dimulai dari dan termasuk Tanggal Penutupan sampai dengan Tanggal Jatuh Tempo Final, dengan ketentuan bahwa Tanggal Pembayaran pertama adalah pada tanggal 27 Januari 2015</p>
"Tanggal Pencatatan"	<p>Berarti 5 (lima) Hari Kerja sebelum Tanggal Pembayaran yang bersangkutan dimana Registrar memperbaharui catatan Pemegang EBA Kelas A dalam Daftar Pemegang EBA sebagai bukti bahwa para Pemegang EBA Kelas A adalah Pemegang EBA Kelas A yang benar dan berwenang.</p>
"Tanggal Penutupan"	<p>Berarti tanggal yang jatuh paling lambat 10 (sepuluh) Hari Kerja setelah tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran, dimana:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Kreditur Awal menyerahkan semua hak kepemilikan, kepentingan dan manfaat atas Kumpulan Tagihan, termasuk Hak-hak Terkait, kepada para Pemegang EBA yang diwakili Bank Kustodian dengan menandatangani Akta Cessie;2) Sertifikat Jumbo EBA Kelas A yang terdiri dari Seri A1 dan Seri A2 dan Sertifikat EBA Kelas B diterbitkan; dan3) Para Pemegang EBA pertama secara bersama-sama membayar dan menyerahkan Harga Pembelian Tagihan kepada Kreditur Awal melalui Bank Kustodian.
"Tanggal Sertifikat Kustodian"	<p>Berarti 5 (lima) Hari Kerja setelah Tanggal Sertifikat Penyedia Jasa pada Januari, April, Juli, dan Oktober, dengan ketentuan bahwa Tanggal Sertifikat Kustodian yang pertama adalah pada tanggal 19 Januari 2015.</p>
"Tanggal Sertifikat Penyedia Jasa"	<p>Berarti 7 (tujuh) Hari Kerja sejak akhir Periode Koleksi sebelumnya dimana Penyedia Jasa wajib menyerahkan Sertifikat Penyedia Jasa kepada Bank Kustodian, Manajer Investasi, Lembaga Pemeringkat, dan Pendukung Kredit, dengan ketentuan Tanggal Sertifikat Penyedia Jasa yang pertama adalah pada tanggal 10 Desember 2014.</p>
"Tanggal Transfer Hasil Koleksi"	<p>Berarti 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Sertifikat Penyedia Jasa, dimana Hasil Koleksi sampai dengan akhir Periode Koleksi sebelumnya yang ditampung di Rekening KIK-DBTN05 ditransfer Penyedia Jasa ke Rekening Koleksi pada Bank Kustodian, atau apabila terjadi Penurunan Peringkat Penyedia Jasa atau Kejadian Pemberhentian Penyedia Jasa dilakukan 1 (satu) Hari Kerja setelah diterimanya Hasil Koleksi, dengan ketentuan bahwa Tanggal Transfer Hasil Koleksi yang pertama adalah pada tanggal 11 Desember 2014.</p>
"Undang-undang Pasar Modal"	<p>Berarti Undang-undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.</p>
"Urutan Prioritas Pembayaran"	<p>Berarti (i) dalam hubungan dengan jumlah yang disimpan dalam Rekening Koleksi Bunga, urutan pembayaran-pembayaran yang akan dibuat dari rekening tersebut; dan (ii) dalam hubungan dengan jumlah yang disimpan dalam Rekening Koleksi Pokok, urutan pembayaran-pembayaran yang akan dibuat dari rekening tersebut, dan (iii) modifikasinya sebagaimana dirinci pada Bab VI Prospektus ini.</p>
"UUHT"	<p>Berarti Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.</p>

II. RINGKASAN STRUKTUR TRANSAKSI

Informasi berikut dan diagram transaksi hanya memberikan ringkasan informasi tertentu dari EBA dan telah memenuhi syarat dalam keseluruhan transaksi. Untuk informasi yang lebih rinci dapat ditemukan dalam Prospektus ini.

Kelas dari EBA	Pokok Jumlah Awal	Persentase
Kelas A1	Rp.723.500.000.000	45,23%
Kelas A2	Rp.647.500.000.000	43,17%
Kelas B	Rp.129.000.001.615	8,60%

Penerbit	KIK-DBTN05
Kreditur Awal & Penyedia Jasa	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
Bank Kustodian/Wali Amanat	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Pendukung Kredit	PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)

Aset utama dari penerbitan EBA adalah Kumpulan Tagihan yang dimiliki Pemegang EBA secara bersama-sama yang diwakili Bank Kustodian melalui wadah KIK-DBTN05 dan dikelola oleh Danareksa Investment Management sebagai Manajer Investasi.

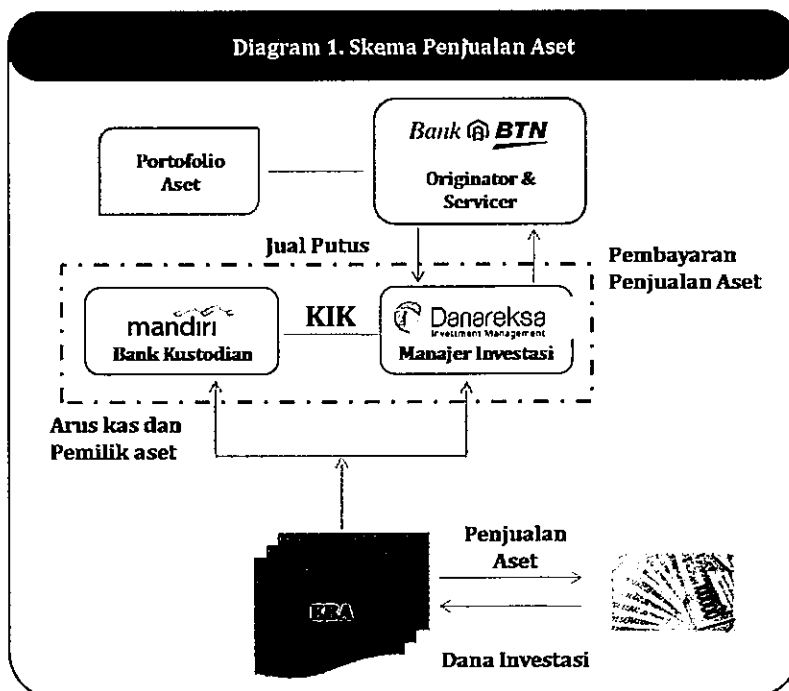
Pencatatan	Bursa Efek Indonesia
Hukum Yang Berlaku	Hukum Negara Republik Indonesia
Peringkat EBA Kelas A	idAAA
Lembaga Pemeringkat	PT Pemeringkat Efek Indonesia ("Pefindo")
Kredit Pendukung (<i>Credit Enhancement</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • Subordinasi EBA Kelas B • Dana pada Rekening Cadangan yang disediakan oleh SMF
Amortisasi	<p>Pembayaran pokok triwulan EBA Kelas A Seri A1 dengan rata-rata tertimbang jatuh tempo 2,33 tahun</p> <p>Pembayaran pokok triwulan EBA Kelas A Seri A2 dengan rata-rata tertimbang jatuh tempo 5,08 tahun</p>
Pinjaman KPR terbesar	Rp.437.572.206
<i>Original Loan-to-Value</i>	Maksimum 90,00%
Lokasi Cabang Pemberi KPR	Berasal dari 46 (empat puluh enam) kantor cabang yang telah ditentukan oleh BTN yaitu: Bekasi, Bandung, Makasar, Batam, Pekanbaru, Cilegon, Bogor, Semarang, Solo, Depok, Pekalongan, Cirebon, Denpasar, Malang, Purwokerto, Ciputat, Jakarta Kuningan, Mataram, Bangkalan, Surabaya, Samarinda, Jambi, Jakarta Harmoni, Jember, Tasikmalaya, Gresik, Palangkaraya, Balikpapan, Palu, Madiun, Bengkulu, Yogyakarta, Padang, Kendari, Cimahi, Cikarang, Tanjungpinang, Cibubur, Pangkal Pinang, Kebon Jeruk, Bumi Serpong Damai, Kelapa

	Gading Square, Harapan Indah, Surabaya Bukit Darmo, Kediri dan Karawaci.
Jenis Properti	Rumah Tinggal
Jaminan	Hak Tanggungan atau SKMHT
Suku Bunga EBA kelas A	Seri A1: tetap dengan tingkat bunga 10% Seri A2: tetap dengan tingkat bunga 10,25%
Metode Perhitungan Bunga	Aktual/360
Tanggal Pembayaran Bunga	Setiap tanggal 27 bulan Januari, April, Juli, dan Oktober
Tanggal Pembayaran Bunga Pertama	Tanggal 27 Januari 2015
Tanggal Jatuh Tempo Final	Tanggal 7 September 2025
Tanggal Penutupan	Tanggal yang jatuh paling lambat 10 (sepuluh) Hari Kerja setelah tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran
Satuan Perdagangan	Rp.5.000.000 (lima juta rupiah)

DIAGRAM STRUKTUR

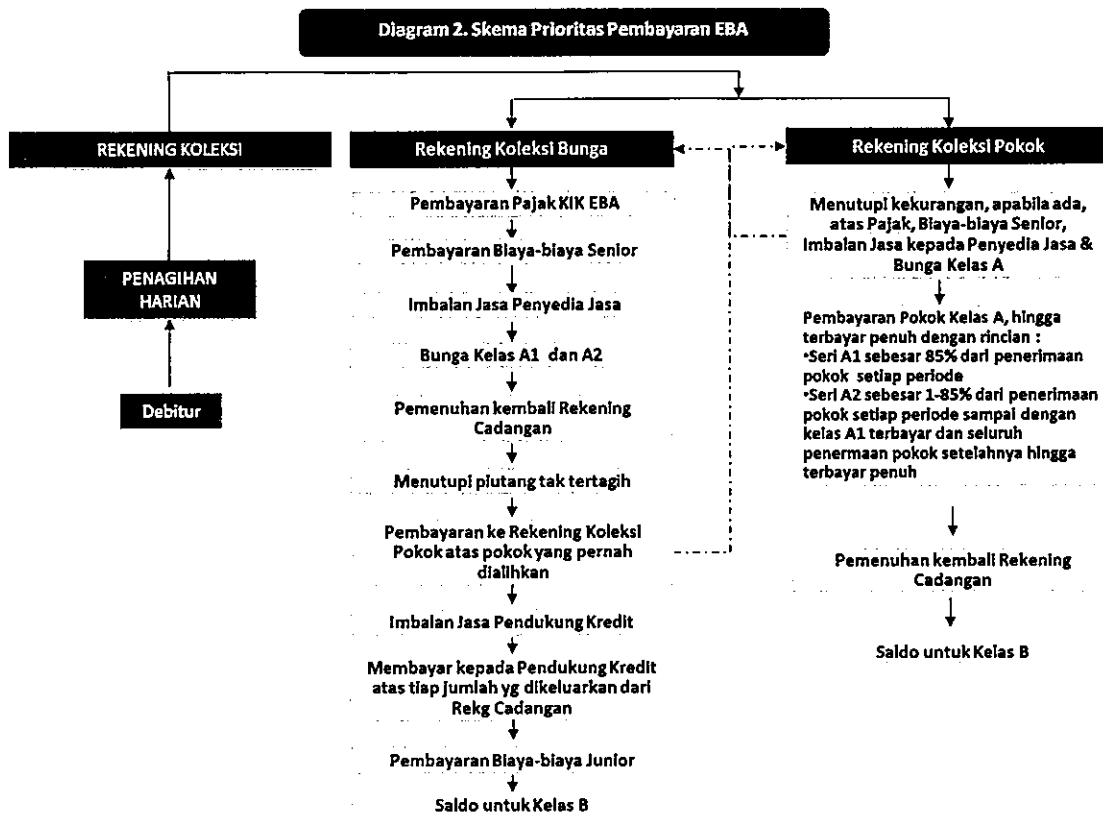
Diagram Struktur di bawah ini adalah ringkasan indikasi dari fitur dasar transaksi. Diagram struktur harus dibaca bersamaan dan secara keseluruhan dengan rincian informasi yang terdapat dalam Prospektus ini.

Skema Penjualan Aset:

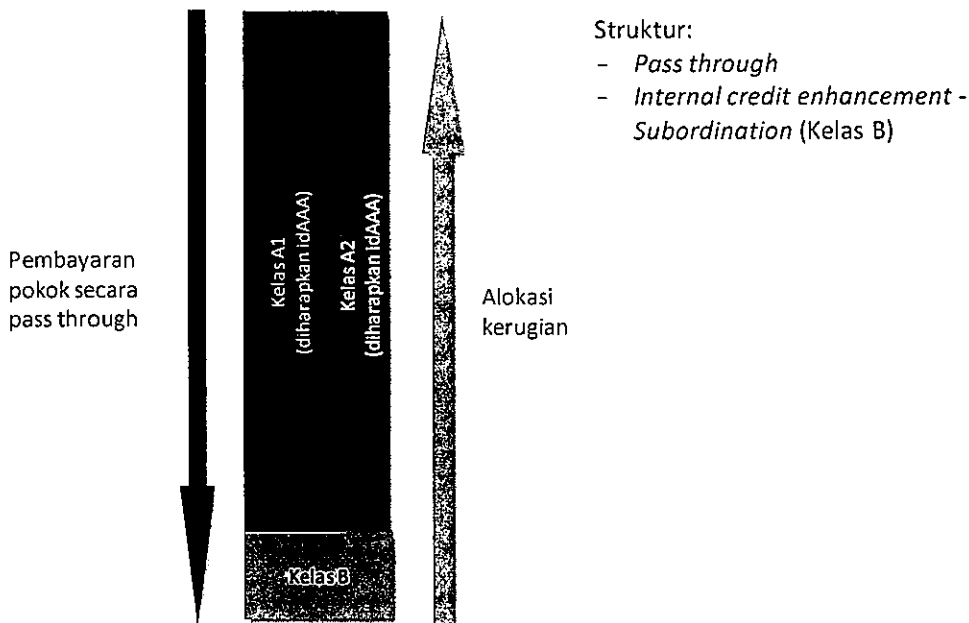


[Handwritten signature]

Skema prioritas Pembayaran EBA:



Skema Pendukung Kredit:



- EBA Kelas A menerima pembayaran EBA lebih awal dari EBA Kelas B
- Kerugian pertama kali akan ditanggung oleh EBA Kelas B

Apabila EBA Kelas B tidak mampu untuk menanggung pembayaran kepada EBA Kelas A, maka dana Rekening Cadangan yang telah disediakan oleh SMF akan dipergunakan untuk menutupi kewajiban pembayaran kepada EBA Kelas A sejumlah Maksimum Ambang Batas Rekening Cadangan.

III. RINGKASAN INFORMASI PIHAK TERKAIT

Informasi di bawah ini adalah ringkasan dari pihak utama sehubungan dengan masalah EBA. Untuk informasi yang lebih rinci dapat ditemukan dalam Prospektus ini.

Pihak Terkait

Kreditur Awal	PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. ("BTN") merupakan bank umum yang melakukan tugas dan usaha di bidang perbankan dalam arti seluas-luasnya untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional di bidang ekonomi ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.
Penerbit	KIK-DBTN05 dibentuk berdasarkan Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset antara PT Danareksa Investment Management ("DIM") sebagai Manajer Investasi dan PT Bank Mandiri (Persero), Tbk. ("Bank Mandiri") sebagai Bank Kustodian.
Manajer Investasi	Sejak didirikannya PT Danareksa Investment Management pada tahun 1992, kegiatan usaha sebagai Manajer Investasi termasuk namun tidak terbatas pada usaha pengelolaan portofolio Sertifikat PT Danareksa yang dialihkan kepada PT Danareksa Investment Management. Saat ini PT Danareksa Investment Management telah mengelola berbagai Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dengan total dana kelolaan Reksa Dana sampai dengan 30 September 2014 sebesar Rp.14,10 triliun. Untuk lengkapnya dapat dibaca di Bab XI Prospektus ini.
Bank Kustodian	Pihak yang bertindak sebagai Bank Kustodian adalah Bank Mandiri. Bank Mandiri telah memiliki persetujuan sebagai kustodian di bidang Pasar Modal berdasarkan Surat Keputusan Ketua BAPEPAM-LK Nomor KEP.01/PM/Kstd/1999 tanggal 4 Oktober 1999. Dalam transaksi penerbitan EBA ini, Bank Mandiri juga bertindak sebagai wali amanat. Tugas utamanya adalah menyimpan Hasil Koleksi dan selanjutnya meneruskan kepada para Pemegang EBA dalam bentuk pembayaran bunga dan pokok EBA, dan juga membayar imbalan jasa kepada para Pihak Bertransaksi pada tiap Tanggal Pembayaran sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran. Untuk lengkapnya dapat dibaca di Bab XII Prospektus ini.
Penyedia Jasa	BTN akan mengelola dan melaksanakan dengan baik administrasi seluruh penerimaan provisi kredit, penagihan dan penerimaan angsuran, serta wajib melakukan penyetoran dengan pemindah bukuan atau dengan diperhitungkan prosentase tertentu. Untuk menghindari resiko kerugian, maka setiap pemberian kredit ditutup dengan asuransi kerugian atas jaminan kredit.
Pendukung Kredit	PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) ("SMF") adalah Badan Usaha Milik Negara berkedudukan di Jakarta yang memperoleh penunjukan dari BTN sebagai Pendukung Kredit untuk meningkatkan kualitas pembayaran kepada EBA Kelas A dengan cara menempatkan dana dalam jumlah tertentu yang dapat diterima Lembaga Pemeringkat.
Selling Agent	PT Danareksa Investment Management, PT CIMB Securities dan PT BCA Sekuritas

IV. RINGKASAN SYARAT DAN KONDISI

Informasi dijabarkan di bawah ini adalah ringkasan dari fitur utama dari EBA. Untuk informasi yang lebih rinci dapat ditemukan dalam Prospektus ini.

Status, bentuk dan denominasi

EBA diterbitkan oleh KIK-DBTN05 yang dibentuk berdasarkan Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset antara PT Danarekxa Investment Management ("DIM") sebagai Manajer Investasi dan PT Bank Mandiri (Persero), Tbk. ("Bank Mandiri") sebagai Bank Kustodian.

EBA ini diterbitkan dalam dua kelas yaitu:

1. **EBA Kelas A** yang terdiri dari EBA Kelas A Seri A1 dengan total nilai nominal sebesar Rp.723.500.000.000 (tujuh ratus dua puluh tiga miliar lima ratus juta Rupiah) mewakili 48,23% (empat puluh delapan koma dua tiga persen) dan EBA Kelas A Seri A2 dengan total nilai nominal sebesar Rp.647.500.000.000 (enam ratus empat puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah) mewakili 43,17%(empat puluh tiga koma satu tujuh persen) dari keseluruhan Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan pada Tanggal *Cut-Off Final*, dan
2. **EBA Kelas B** dengan total nominal sebesar Rp.129.000.001.615 (seratus dua puluh sembilan miliar seribu enam ratus lima belas Rupiah) mewakili 8,6% (delapan koma enam persen) dari keseluruhan Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan pada Tanggal *Cut-Off Final*, dimana EBA Kelas A mempunyai hak menerima pembayaran lebih dulu daripada EBA Kelas B menurut syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang ditentukan.

EBA Kelas A diklasifikasikan sebagai EBA berarus kas tetap, sedangkan Kelas B diklasifikasikan sebagai EBA berarus kas tidak tetap. EBA Kelas A dan EBA Kelas B dapat dipindahtangankan, tetapi hanya EBA Kelas A yang akan ditawarkan kepada publik, dan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia. EBA dikeluarkan dalam pokok nominal Rp.1 (satu Rupiah) yang membuktikan hak milik bersama secara proporsional yang tidak terbagi atas Kumpulan Tagihan dan Hak-hak Terkait.

EBA akan diterbitkan pada Tanggal Penutupan bersamaan dengan efektifnya pembayaran atas Kumpulan Tagihan oleh para Pemegang EBA kepada Kreditur Awal dan penyerahan Kumpulan Tagihan oleh Kreditur Awal kepada Bank Kustodian yang mewakili para Pemegang EBA, dengan cara penandatanganan Akta *Cessie* sebagai bukti penyerahan hak milik atas Kumpulan Tagihan, berikut Hak-hak Terkait.

Bunga

Bunga EBA dibayarkan setiap tiga bulan pada tanggal 27 bulan Januari, April, Juli dan Oktober setiap tahun (kecuali hari tersebut merupakan hari libur, maka pembayaran bunga akan dibayarkan pada hari kerja berikutnya).

EBA dikenakan bunga atas Jumlah Pokok Terhutang dihitung sejak (dan termasuk) Tanggal Penutupan, sampai dengan (tetapi tidak termasuk) Tanggal Pembayaran pertama, sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran.

EBA Kelas A memiliki tingkat suku bunga tetap di mana EBA Kelas A Seri A1 memiliki tingkat bunga tetap sebesar 10% (sepuluh persen) per tahun dan EBA Kelas A Seri A2 memiliki tingkat bunga tetap sebesar 10,25% (sepuluh koma dua lima persen) per tahun. Sedangkan EBA Kelas B tidak memiliki tingkat bunga yang tetap. Pemegang EBA Kelas B hanya berhak atas semua arus kas tersisa dari rekening Koleksi Bunga sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran untuk setiap Periode Bunga.

Perpajakan

Pembayaran-pembayaran bunga atau pokok EBA tunduk pada peraturan-peraturan perpajakan yang berlaku. Jika pemotongan disyaratkan oleh hukum yang berlaku, Bank Kustodian wajib (i) memastikan bahwa pemotongan uang itu tidak melebihi jumlah minimum yang dipersyaratkan peraturan yang berlaku, dan (ii) membayar secara penuh uang yang dipotong tersebut kepada Instansi Pemerintah yang berwenang dalam jangka waktu yang diperkenankan oleh peraturan yang berlaku.

Jatuh Tempo Final

Jatuh Tempo Final ditentukan dari Perjanjian KPR dalam Kumpulan Tagihan yang memiliki jatuh tempo paling akhir. Kecuali Penyedia Jasa telah melaksanakan *Clean-up Call*, jatuh tempo final adalah pada tanggal 7 September 2025.

Peringkat

Peringkat dari KIK-DBTN05 ini adalah *idAAA*. Hasil pemeringkatan tidak merupakan rekomendasi untuk membeli, menjual maupun memegang EBA Kelas A, tidak juga mengatasi risiko *prepayment* dan risiko kredit aset keuangan dalam portofolio KIK-DBTN05. Hasil pemeringkatan ini dapat sewaktu-waktu direvisi kembali, diubah atau ditarik oleh Lembaga Pemeringkat.

Pencatatan

KIK-EBA Danareksa BTN 05– KPR Kelas A ini di catatkan di Bursa Efek Indonesia.

Hukum yang berlaku

Hukum yang berlaku adalah hukum Negara Republik Indonesia.

Prioritas Pembayaran

Semua pembayaran atas EBA semata-mata bersumber dari Hasil Koleksi atas Kumpulan Tagihan yang dibeli dari Kreditur Awal. EBA Kelas A mempunyai prioritas untuk dibayar mendahului EBA Kelas B, EBA Kelas B akan menerima pembayaran pokok setelah dilakukan pembayaran penuh atas semua EBA Kelas A pada setiap Tanggal Pembayaran menurut Urutan Prioritas Pembayaran (*Payment Waterfall*) yang diuraikan dalam Bab VI Prospektus ini.

EBA tidak dapat dimintakan pelunasannya lebih awal oleh Pemegang EBA sebelum tanggal jatuh tempo yang ditentukan, tetapi dimungkinkan terjadi pelunasan lebih awal sebagai akibat pelaksanaan *Clean-up Call* oleh Penyedia Jasa.

Peristiwa Gagal Bayar EBA

Suatu Kejadian Gagal Bayar EBA terjadi bila:

- a. Terjadi kegagalan pembayaran bunga atas EBA Kelas A pada tiap Tanggal Pembayaran; atau
- b. Terjadi kegagalan untuk membayar sepenuhnya jumlah pokok EBA Kelas A pada Tanggal Pembayaran terakhir dan kegagalan pembayaran tersebut tidak dapat diperbaiki dalam waktu 15 (lima belas) Hari Kerja.

Setelah terjadi Kejadian Gagal Bayar EBA, Bank Kustodian wajib menyelenggarakan Rapat Pemegang EBA untuk menyatakan bahwa telah terjadi Kejadian Gagal Bayar EBA sehingga EBA Kelas A dengan seketika jatuh tempo dan wajib dibayar sebesar Jumlah Pokok Terhutang berikut bunga-bunga terhutang tanpa perlu adanya tindakan atau formalitas lebih lanjut. Selanjutnya semua pembayaran pokok dan bunga atas EBA wajib dilakukan sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran yang dimodifikasi.

Aset Yang Disekuritisasi

Aset keuangan yang termasuk didalam portofolio KIK-DBTN05 akan terdiri dari semua hak, titel dan kepentingan atas, untuk dan terkait dengan: (i) jumlah pokok pinjaman yang masih ada berdasarkan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang dibuat antara Kreditur Asal dan para Debitur ("Perjanjian KPR"), dan (ii) semua bunga (termasuk bunga atas tunggakan) yang tertagih atau akan menjadi tagihan pada Tanggal *Cut-Off* Final dan dari waktu ke waktu setelahnya. Untuk menghindari keraguan, bila ada bunga dan dana lainnya (di luar bagian pokok) yang tertagih sebelum Tanggal *Cut-Off* Final tidak akan dimasukkan dalam portofolio KIK-DBTN05. Perjanjian KPR yang terdapat dalam portofolio KIK-DBTN05 dijamin dengan Properti Dibiayai yang berlokasi di Indonesia.

Adapun dalam melakukan pemilihan aset yang akan di sekuritisasi Kreditur Awal menerapkan 32 kriteria yang di anggap ketat dan memiliki kualitas yang baik. Guna memastikan aset yang akan di sekuritisasi sesuai dengan kriteria-kriteria yang telah dipilih maka di lakukan audit AUP (*Agreed Upon Procedure*) oleh Auditor Independen dan laporan tersebut diberikan kepada Lembaga Pemeringkatan sebagai referensi dalam penentuan peringkat bagi EBA.

Handwritten signature or initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

V. FAKTOR-FAKTOR RISIKO

Investasi di Instrumen EBA Kelas A memiliki Risiko. Berikut ini adalah ringkasan dari Risiko-risiko yang mungkin dapat timbul dan menyebabkan ketidakmampuan KIK-DBTN05 untuk melakukan pembayaran pokok dan bunga secara penuh pada saat atau sebelum tanggal jatuh tempo. Calon investor diharapkan membaca dengan seksama dan memahami Risiko-risiko yang terkait dengan investasi pada EBA Kelas A.

1. RISIKO KREDIT DAN KERUGIAN BERHUBUNGAN DENGAN PENURUNAN NILAI PROPERTI

Risiko terbesar dari aset yang disekuritisasi yang berasal dari kredit perumahan yang dimiliki oleh BTN sebagai suatu bank adalah risiko kredit yang timbul apabila kelancaran pembayaran kembali pokok pinjaman dan/atau bunga pinjaman mengalami gangguan.

Risiko yang akan dihadapi antara lain penurunan nilai properti. Tidak ada jaminan yang dapat diberikan untuk memastikan nilai dari aset tetap sama atau akan tetap pada tingkat di saat penetapan awal. Jika dalam keadaan tertentu pasar properti perumahan di Indonesia mengalami penurunan nilai, maka nilai dari EBA atas aset akan mengalami penurunan yang signifikan dan pada akhirnya dapat mengakibatkan kerugian kepada pemegang EBA.

2. KONSENTRASI GEOGRAFIS ATAS ASET

Portofolio Aset tidak tersebar secara merata, dimana penyebaran aset memiliki pusat konsentrasi di kantor cabang Bekasi. Apabila daerah tersebut mengalami perubahan dari waktu ke waktu yang dapat menyebabkan terjadinya penurunan kemampuan ekonomi secara regional dan peningkatan kerugian serta *delinquency* pinjaman secara umum dalam pasar properti maka dapat mengakibatkan kerugian yang cukup signifikan bagi pemegang EBA. Distribusi geografis dari Portofolio Aset dapat dilihat lebih jelas pada tabel "Distribusi Aset Berdasarkan Wilayah" dalam bab VII Prospektus ini.

3. RISIKO YANG BERHUBUNGAN DENGAN KENAIKAN TINGKAT SUKU BUNGA

Portofolio Aset akan mencakup tingkat suku bunga pinjaman yang dihitung dengan mengacu pada tingkat suku bunga yang terdiri dari *floating rate* (yang akan bervariasi dari waktu ke waktu) ditambah margin, sebagaimana ditetapkan oleh BTN. Sebagai akibat dari perbedaan *floating rate* yang ditetapkan oleh BTN sebagai standar dari penetapan suku bunga, tingkat suku bunga atas aset tersebut bersifat fluktuatif dan Penerbit dapat terkena risiko gagal bayar oleh Debitur.

Untuk mengantisipasi terjadinya gagal bayar oleh Debitur, Pendukung Kredit menyediakan dana cadangan untuk melakukan pembayaran bunga EBA Kelas A yang jatuh tempo.

4. RISIKO LIKUIDITAS EFEK BERAGUN ASET

Risiko likuiditas adalah risiko finansial yang dimiliki EBA Kelas A sebagai instrumen investasi pasar modal. Risiko yang dapat menyebabkan investor tidak dapat menjual kepemilikan EBA Kelas A di pasar dengan mudah yang bisa disebabkan oleh berbagai macam faktor seperti kondisi pasar dan kondisi ekonomi.

Meskipun diperdagangkan di bursa, instrumen EBA adalah instrumen yang belum sepenuhnya di pahami oleh para investor pasar modal, sehingga memiliki risiko kurang likuid. Hal ini dapat menjadi hambatan dari pemegang EBA Kelas A untuk dapat menjual kembali EBA Kelas A-nya melalui mekanisme pasar di bursa. Didalam kondisi kredit macet yang menyebabkan eksekusi jaminan terhutang, dimana didalam proses tersebut membutuhkan waktu, dapat mengakibatkan tidak tercapainya pembayaran pokok hutang ataupun bunga kepada investor sesuai jadwal.

5. RISIKO PELUNASAN AWAL ATAS ASET KEUANGAN DALAM PORTOFOLIO KONTRAK INVESTASI KOLEKTIF EFEK BERAGUN ASET SEBELUM JATUH TEMPO (*PREPAYMENT RISK*)

Prepayment risk atau pelunasan lebih awal adalah risiko yang diasosiasikan dengan pembayaran atau pelunasan lebih awal, dimana pelunasan tersebut menyimpang dari jadwal pembayaran atau pelunasan yang sebelumnya telah ditentukan. Risiko seperti ini pada umumnya terdapat pada instrumen obligasi seperti efek beragun aset dimana debitur KPR memiliki opsi untuk melakukan pelunasan lebih awal. Pelunasan lebih awal ini bisa terjadi kapan saja dan Apabila pelunasan lebih awal ini terjadi, maka aliran kas masa depan akan berubah sehingga dapat mempengaruhi performa EBA Kelas A karena proyeksi arus kas imbal hasil investasi menjadi tidak tercapai.

Tingkat pelunasan lebih awal bisa disebabkan oleh berbagai macam faktor seperti faktor kondisi perekonomian secara umum, mobilitas Debitur dari lembaga pembiayaan satu ke lembaga pembiayaan yang lainnya atau bisa juga disebabkan oleh kondisi kelayakan kredit dari Debitur, tingkat suku bunga dan berbagai macam faktor lainnya.

Setiap bagian dari kredit perumahan yang masuk dalam aset yang disekuritisasi memiliki potensi untuk dilunasi lebih awal oleh para Debitur-nya.

Instrumen EBA Kelas A ini pun memiliki risiko pelunasan lebih awal yang disebabkan karena hak atau opsi yang dimiliki oleh Penyedia Jasa untuk melakukan *Clean-up Call* apabila Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan telah berkurang sampai 10% (sepuluh persen) atau kurang dari Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan pada Tanggal *Cut-Off Final*.

Pelaksanaan *Clean-up Call* oleh Penyedia Jasa sebagai mana tertera dalam Prospektus ini memiliki pengaruh sama seperti pelunasan dini KPR.

6. RISIKO YANG BERKAITAN DENGAN SEGI HUKUM

Transaksi sekuritisasi Kumpulan Tagihan KPR BTN ini mempunyai risiko hukum yang secara umum dapat terjadi sehubungan adanya perselisihan di antara para Pihak Bertransaksi dan perselisihan dengan para Debitur.

Apabila terjadi risiko di atas, maka hal ini dapat mengurangi performa EBA tersebut.

7. RISIKO OPERASIONAL DALAM PELAKSANAAN KEGIATAN MANAJER INVESTASI, BANK KUSTODIAN DAN PENYEDIA JASA

Risiko Operasional Bank Kustodian

Bank Kustodian, dalam hal ini PT Bank Mandiri (Persero), Tbk., adalah bank umum yang dalam menjalankan usahanya tidak terlepas dari risiko operasional. Risiko operasional Bank Kustodian tidak akan mempengaruhi imbal hasil yang akan diterima oleh investor.

Risiko Penyedia Jasa

BTN sebagai bank umum memiliki risiko operasional terjadi karena tidak lengkapnya dan tidak berfungsinya sistem, prosedur dan pengawasan dalam lingkungan BTN sehingga akan menimbulkan dampak negatif terhadap kinerja BTN. Di samping itu risiko ini juga timbul karena kurang tersedianya tenaga yang terampil dan berpengalaman serta sarana komunikasi atau infrastruktur yang kurang menunjang jaringan operasi BTN. Perkembangan bisnis dan operasional perbankan sangat dipengaruhi oleh perkembangan teknologi informasi. Efektifitas operasional BTN tergantung dari kemampuan mendapatkan akses yang akurat dan dapat dipercaya serta tepat waktu, seperti pengelolaan likuiditas dan operasional produk *consumer banking*. Ketidakmampuan BTN dalam menyesuaikan diri dengan perkembangan teknologi dapat mengganggu kelancaran operasional dan mutu pelayanan kepada nasabah di samping menciptakan kondisi rawan terhadap kejahatan perbankan sehingga mempengaruhi pendapatan usaha BTN.

Risiko-risiko tersebut di atas akan mempengaruhi hasil pemeringkatan oleh Lembaga Pemeringkat. Dengan membeli EBA, pemegang EBA menyadari dan memahami serta bersedia menanggung risiko-risiko tersebut diatas.



VI. INFORMASI MENGENAI EBA

EBA diterbitkan oleh KIK-DBTN05 yang dibentuk berdasarkan Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset yang dituangkan dalam Akta No.30 tanggal 23 Juli 2014, dibuat di hadapan Fathiah Helmi, SH, Notaris di Jakarta sebagaimana diubah dengan Akta No.31 tanggal 21 Oktober 2014 dibuat dihadapan notaris yang sama.

Penawaran EBA Kelas A memperoleh pernyataan efektif dari OJK sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Eksekutif OJK No. [●] tanggal [●] 2014.

Tujuan investasi adalah untuk menerima bagian yang proporsional dari Hasil Koleksi atas Kumpulan Tagihan yang wajib dibayar kepada para Pemegang EBA, Kumpulan Tagihan mana diperoleh dari penjualan dan pengalihan Kumpulan Tagihan terseleksi dalam nilai pokok Rp.1.500.000.001.615 (satu triliun lima ratus miliar seribu enam ratus lima belas Rupiah) oleh Kreditur Awal kepada Manajer Investasi untuk kepentingan para Pemegang EBA yang diwakili oleh Bank Kustodian.

EBA Kelas A mempunyai hak menerima pembayaran lebih dulu daripada EBA Kelas B.

Dengan rata-rata umur tagihan KPR 6,72 tahun, maka EBA Kelas A mempunyai rata-rata tertimbang jatuh tempo 2,33 tahun untuk Seri A1 dan 5,08 tahun untuk Seri A2, apabila diasumsikan adanya pelunasan secara konstan sebesar 0% per tahun ("*constant per annum prepayment rate*" atau "CPR") yang diaplikasikan secara bulanan terhadap saldo pokok yang ada dalam Kumpulan Tagihan.

1. BENTUK DAN DENOMINASI

Penjualan Kumpulan Tagihan dalam nilai pokok Rp. 1.500.000.001.615 (satu triliun lima ratus miliar seribu enam ratus lima belas Rupiah) oleh Kreditur Awal kepada Manajer Investasi untuk kepentingan para Pemegang EBA yang diwakili oleh Bank Kustodian berdasarkan Akta Jual Beli yang selanjutnya akan diikuti dengan penandatanganan Akta Cessie, atas dasar mana Kreditur Awal mengalihkan semua hak kepemilikan dan kepentingannya atas Kumpulan Tagihan, berikut Hak-hak Terkait, kepada para Pemegang EBA.

Manajer Investasi dan Bank Kustodian bekerja sama dengan Selling Agent akan mengundang masyarakat untuk berinvestasi dalam EBA Kelas A dari KIK-DBTN05 dengan menawarkan partisipasi dalam kepemilikan bersama atas Kumpulan Tagihan yang akan dibeli dari Kreditur Awal.

Partisipasi para Pemegang EBA dibuktikan dengan EBA yang diterbitkan dalam 2 (dua) kelas, yaitu:

- a. EBA Kelas A yang terdiri dari EBA Kelas A Seri A1 dengan total nilai nominal sebesar Rp.723.500.000.000 (tujuh ratus dua puluh tiga miliar lima ratus juta Rupiah) mewakili 48,23% (empat puluh delapan koma dua tiga persen) dan EBA Kelas A Seri A2 dengan total nilai nominal sebesar Rp.647.500.000.000 (enam ratus empat puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah) mewakili 43,17% (empat puluh tiga koma satu tujuh persen) dari keseluruhan Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan pada Tanggal *Cut-Off* Final; serta
- b. EBA Kelas B dengan total nilai nominal sebesar Rp.129.000.001.615 (seratus dua puluh sembilan miliar seribu enam ratus lima belas Rupiah) mewakili 8,6% (delapan koma enam persen) dari keseluruhan Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan pada Tanggal *Cut-Off* Final, dimana EBA Kelas A mempunyai hak menerima pembayaran lebih dulu daripada EBA Kelas B.

EBA Kelas A dan EBA Kelas B dapat dipindahtangankan, namun hanya EBA Kelas A yang akan ditawarkan kepada publik dan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Tiap Pemegang EBA dengan membayar bagian dari Harga Pembelian Tagihan memperoleh hak atas partisipasi bersama yang proporsional dalam Kumpulan Tagihan. Tiap EBA dalam EBA Kelas A dan EBA Kelas B:

- a. Mempunyai waktu pelunasan paling lama 11 tahun sejak Tanggal Penerbitan; dan
- b. Dikeluarkan dalam pokok nominal Rp.1 (satu Rupiah) yang membuktikan hak milik bersama secara proporsional yang tidak terbagi atas Kumpulan Tagihan dan Hak-hak Terkait.

EBA akan diterbitkan pada Tanggal Penutupan bersamaan dengan efektifnya pembayaran atas Kumpulan Tagihan oleh para Pemegang EBA kepada Kreditur Awal dan penyerahan Kumpulan Tagihan oleh Kreditur Awal kepada Bank

Kustodian yang mewakili para Pemegang EBA, dengan cara penandatanganan Akta Cessie sebagai bukti penyerahan hak milik atas Kumpulan Tagihan, berikut Hak-hak Terkait.

2. STATUS, PRIORITAS DAN PENDUKUNG KREDIT

a. Status

EBA Kelas A diklasifikasikan sebagai EBA berarus kas tetap, sedangkan EBA Kelas B di klasifikasikan sebagai EBA berarus kas tidak tetap.

Sebagai bukti atas kepemilikan bersama yang tidak terpisahkan dari para Pemegang EBA atas Kumpulan Tagihan, berikut Hak-hak Terkait, pada Tanggal Penutupan:

a. KIK-DBTN05, diwakili oleh Manajer Investasi dan Bank Kustodian akan menerbitkan:

- i. Sertifikat Jumbo EBA Kelas A atas nama KSEI dalam kedudukannya sebagai lembaga penyimpanan dan penyelesaian yang terdiri dari:
 - a. Sertifikat Jumbo EBA Kelas A Seri A1 dengan total nilai nominal sebesar Rp.723.500.000.000 (tujuh ratus dua puluh tiga miliar lima ratus juta Rupiah) mewakili 48,23% (empat puluh delapan koma dua tiga persen) dari keseluruhan Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan pada Tanggal *Cut-Off Final*,
 - b. Sertifikat Jumbo EBA Kelas A Seri A2 dengan total nilai nominal sebesar Rp.647.500.000.000 (enam ratus empat puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah) mewakili 43,17% (empat puluh tiga koma satu tujuh persen) dari keseluruhan Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan pada Tanggal *Cut-Off Final*; dan
- ii. Sertifikat EBA Kelas B atas nama Pemegang EBA Kelas B dalam total nilai nominal sebesar Rp.129.000.001.615 (seratus dua puluh sembilan miliar seribu enam ratus lima belas Rupiah) mewakili 8,6% (delapan koma enam persen) dari Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan pada Tanggal *Cut-Off Final*.

b. Bank Kustodian akan mengatur KSEI untuk mendaftar, memelihara memperbaharui, dan melaporkan kepada Bank Kustodian nama-nama para Pemegang EBA Kelas A dalam Daftar Pemegang EBA menurut prosedur KSEI, pada waktu Tanggal Penutupan.

Tiap Pemegang EBA Kelas A wajib membuka rekening atas namanya di perusahaan efek atau di bank kustodian yang menjadi anggota KSEI.

Setiap pemegang EBA Kelas A dicatat oleh KSEI dalam Daftar Pemegang EBA dan catatan tersebut mengesahkan Pemegang EBA Kelas A sebagai pemilik sah yang berhak atas manfaat EBA Kelas A.

Penerbitan Sertifikat Jumbo EBA Kelas A yang diserahkan kepada KSEI adalah untuk memfasilitasi penjualan EBA Kelas A dalam bentuk tanpa warkat melalui mekanisme transaksi *over the counter* ("OTC").

Penerbitan Sertifikat Jumbo EBA Kelas A yang pertama oleh KIK-DBTN05 akan terjadi pada Tanggal Penutupan. Sertifikat Jumbo EBA Kelas A tersebut akan digantikan oleh Sertifikat Jumbo EBA Kelas A yang baru pada tiap Tanggal Pembayaran dalam nilai sebesar Jumlah Pokok Terhutang untuk EBA Kelas A pada saat itu.

b. Prioritas

EBA Kelas A akan ditawarkan kepada umum melalui penawaran umum, dimana EBA Kelas A mempunyai prioritas untuk dibayar mendahului EBA Kelas B. Adapun EBA Kelas B tidak ditawarkan kepada umum dan EBA Kelas B akan menerima pembayaran pokok setelah dilakukan pembayaran penuh atas semua EBA Kelas A pada setiap Tanggal Pembayaran menurut Urutan Prioritas Pembayaran (*Payment Waterfall*).

c. Pendukung Kredit

Untuk mendukung struktur transaksi sekuritisasi, Pendukung Kredit bersedia menempatkan dana dalam jumlah tertentu yang dapat diterima Lembaga Pemeringkat untuk meningkatkan kualitas pembayaran atas EBA Kelas A. Dana tersebut tidak kurang dari Jumlah Maksimum Ambang Batas Rekening Cadangan ke dalam Rekening Cadangan.

3. BUNGA

a. Periode Akrual

EBA dikenakan bunga atas Jumlah Pokok Terhutang atas EBA terhitung sejak (dan termasuk) Tanggal Penutupan, sampai dengan (tetapi tidak termasuk) Tanggal Pembayaran pertama, sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran.

Setiap Pemegang EBA berhak atas pembayaran bunga yang dihitung dengan cara: suku bunga EBA dikalikan dengan Jumlah Pokok Terhutang dari EBA pada hari pertama Periode Bunga bersangkutan, dan dikalikan lagi dengan jumlah hari yang telah lewat selama Periode Bunga, dan selanjutnya dibagi dengan 360 (*Aktual* 360), dan hasilnya dibulatkan ke nilai rupiah terdekat.

b. Tanggal Pembayaran Bunga dan Periode Bunga

Bunga EBA dibayarkan setiap tiga bulan pada tanggal 27 bulan Januari, April, Juli, dan Oktober setiap tahun (kecuali hari tersebut merupakan hari libur, maka pembayaran bunga akan dibayarkan pada hari kerja berikutnya).

Pembayaran bunga pertama sehubungan dengan Tanggal Pembayaran jatuh pada tanggal 27 Januari 2015 terhitung sejak (dan termasuk) Tanggal Penutupan (tetapi tidak termasuk) Tanggal Pembayaran.

Dalam kondisi ini, periode sejak (dan termasuk) Tanggal Pembayaran sebelumnya sampai dengan, tetapi tidak termasuk Tanggal Pembayaran berikutnya, dengan ketentuan bahwa Periode Bunga pertama dimulai pada (dan termasuk) Tanggal Penutupan, disebut Periode bunga.

c. Presentasi Tingkat Bunga

EBA Kelas A memiliki tingkat suku bunga tetap di mana EBA Kelas A Seri A1 memiliki tingkat bunga tetap sebesar 10% (sepuluh persen) per tahun dan EBA Kelas A Seri A2 memiliki tingkat bunga tetap sebesar 10,25% (sepuluh koma dua lima persen) per tahun. Pemegang EBA Kelas B hanya berhak atas semua arus kas tersisa dari rekening Koleksi Bunga sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran untuk setiap Periode Bunga.

d. Perhitungan Pembayaran Bunga (Indikasi)

Besarnya Pembayaran Bunga tidak dapat ditentukan sebelumnya karena metode *pass-through* dari EBA, dimana semua hasil cicilan pokok KPR akan dibayarkan kepada investor dalam bentuk Pembayaran Pokok EBA Kelas A dan Pokok EBA Kelas B.

Bunga ke-	Tanggal Pembayaran	Bunga ke-	Tanggal Pembayaran
1	27 Januari 2015	13	27 Januari 2018
2	27 April 2015	14	27 April 2018
3	27 Juli 2015	15	27 Juli 2018
4	27 Oktober 2015	16	27 Oktober 2018
5	27 Januari 2016	17	27 Januari 2019
6	27 April 2016	18	27 April 2019
7	27 Juli 2016	19	27 Juli 2019
8	27 Oktober 2016	20	27 Oktober 2019
9	27 Januari 2017	21	27 Januari 2020
10	27 April 2017	22	27 April 2020
11	27 Juli 2017	23	27 Juli 2020
12	27 Oktober 2017	24	27 Oktober 2020

e. Subordinasi

EBA Kelas B merupakan Subordinasi dari EBA Kelas A. Karena EBA Kelas B tidak terdaftar pada Bursa Efek Indonesia, Pemegang EBA Kelas B dapat menjual dan mengalihkan semua atau setiap EBA Kelas B yang dipelagangnya langsung kepada pembeli, dengan pemberitahuan tertulis kepada Bank Kustodian.

EBA Kelas B akan ditawarkan kepada para pemodal, dengan ketentuan Kreditur Awal mempunyai hak terlebih dahulu untuk membeli EBA Kelas B.

Para Pemegang EBA Kelas B memiliki kedudukan pembayaran di bawah para Pemegang EBA Kelas A, dimana mereka wajib dibayar hanya setelah pembayaran-pembayaran untuk para Pemegang EBA Kelas A untuk tiap periode pembayaran telah dibayar penuh sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran.

EBA Kelas B tidak memiliki tingkat bunga yang tetap. Pemegang EBA Kelas B hanya berhak atas semua arus kas tersisa dari Rekening Koleksi Bunga sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran untuk setiap Periode Bunga. Oleh karena itu EBA Kelas B diklasifikasikan sebagai EBA berarus kas tidak tetap.

f. Pembulatan

Untuk mempermudah semua perhitungan dalam transaksi ini, semua persentase akan dibulatkan mendekati satu per seratus persen, semua jumlah Rupiah akan dibulatkan ke nilai rupiah terdekat.

4. PEMBAYARAN

Semua pembayaran atas EBA semata-mata bersumber dari Hasil Koleksi atas Kumpulan Tagihan yang dibeli dari Kreditur Awal.

EBA tidak dapat dimintakan pelunasannya lebih awal oleh Pemegang EBA sebelum tanggal jatuh tempo yang ditentukan, tetapi dimungkinkan terjadi pelunasan lebih awal sebagai akibat pelaksanaan *Clean-up Call* oleh Penyedia Jasa.

Apabila dilaksanakan *Clean-up Call* oleh Penyedia Jasa, EBA dapat dibayar seluruhnya sebelum tanggal jatuh tempo, tetapi tidak untuk sebagian, pada suatu Tanggal Pembayaran dalam hal Penyedia Jasa melaksanakan hak opsinya untuk membeli Kumpulan Tagihan, bilamana Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan telah berkurang sampai menjadi 10% (sepuluh persen) atau kurang, dari Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan pada Tanggal *Cut-Off Final*.

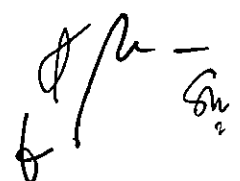
Tiap Pemegang EBA berhak atas pembayaran bunga dan pembayaran pokok yang wajib dibayarkan setiap triwulan pada Tanggal Pembayaran. Pembayaran bunga dan pokok hanya dapat dilakukan sepanjang tersedia dana dalam Rekening Koleksi Bunga dan Rekening Koleksi Pokok, dan sesuai Urutan Prioritas Pembayaran.

Para Pemegang EBA Kelas A akan dilunasi terlebih dahulu pada tiap Tanggal Pembayaran sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran. Para Pemegang EBA Kelas B memiliki kedudukan pembayaran di bawah para Pemegang EBA Kelas A, dimana mereka wajib dibayar hanya setelah pembayaran pembayaran untuk para Pemegang EBA Kelas A untuk tiap periode pembayaran telah dibayar penuh sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran.

Pada tiap Tanggal Pembayaran, Bank Kustodian akan mewajibkan KSEI sebagai Agen Pembayaran untuk membayar pokok atas EBA Kelas A kepada Pemegang EBA Kelas A yang terdaftar dalam Daftar Pemegang EBA secara pro rata sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran. Pada tiap Tanggal Pembayaran, Bank Kustodian akan membayar jumlah pokok atas EBA Kelas B secara pro rata, akan tetapi pembayaran pokok atas EBA Kelas B tidak akan dilakukan sebelum EBA Kelas A dibayar penuh sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran.

Pembayaran atas EBA dilakukan dalam mata uang Rupiah oleh KSEI sebagai Agen Pembayaran dengan cara transfer ke rekening Pemegang EBA pada tiap Tanggal Pembayaran.

Kecuali Penyedia Jasa telah melaksanakan *Clean-up Call*, jatuh tempo final untuk EBA Kelas A dan jatuh tempo final untuk EBA Kelas B adalah pada tanggal 7 September 2025.



5. PERPAJAKAN

Pembayaran-pembayaran bunga atau pokok EBA tunduk pada peraturan-peraturan perpajakan yang berlaku. Baik KIK-DBTN05 maupun Penyedia Jasa, Manajer Investasi, Bank Kustodian atau Agen Pembayaran tidak bertanggung jawab untuk membayar jumlah-jumlah tambahan kepada para Pemegang EBA dalam hal adanya pemotongan yang terkait dengan pajak yang diwajibkan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Jika pemotongan disyaratkan oleh peraturan yang berlaku, Bank Kustodian wajib (i) memastikan bahwa pemotongan uang itu tidak melebihi jumlah minimum yang dipersyaratkan peraturan yang berlaku, dan (ii) membayar secara penuh uang yang dipotong tersebut kepada Instansi Pemerintah yang berwenang dalam jangka waktu yang diperkenankan oleh peraturan yang berlaku.

Untuk memenuhi peraturan-peraturan perpajakan, Bank Kustodian dapat menugaskan pada konsultan pajak untuk mengaudit pajak-pajak dari KIK-DBTN05 (apabila diperlukan). Biaya-biaya untuk tujuan tersebut dibebankan kepada KIK-DBTN05 sebagai Biaya Operasional.

Semua pembayaran pajak KIK-DBTN05 diambil dari Rekening Pajak.

6. KEJADIAN GAGAL BAYAR EBA

Suatu Kejadian Gagal Bayar EBA terjadi bila:

- a. Terjadi kegagalan pembayaran bunga atas EBA Kelas A pada tiap Tanggal Pembayaran; atau
- b. Terjadi kegagalan untuk membayar sepenuhnya jumlah pokok EBA Kelas A pada Tanggal Pembayaran terakhir dan kegagalan pembayaran tersebut tidak dapat diperbaiki dalam waktu 15 (lima belas) Hari Kerja.

Konsekuensi atas Kejadian Gagal Bayar EBA

Setelah terjadi Kejadian Gagal Bayar EBA, Bank Kustodian wajib menyelenggarakan Rapat Pemegang EBA untuk menyatakan bahwa telah terjadi Kejadian Gagal Bayar EBA, sehingga EBA Kelas A dengan seketika jatuh tempo dan wajib dibayar sebesar Jumlah Pokok Terhutang berikut bunga-bunga terhutang tanpa perlu adanya tindakan atau formalitas lebih lanjut. Selanjutnya semua pembayaran pokok dan bunga atas EBA wajib dilakukan sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran.

7. RAPAT PEMEGANG EBA DAN MODIFIKASI

Rapat Pemegang EBA akan mengambil keputusan atas hal-hal yang tercantum dalam agenda yang mempunyai dampak secara material terhadap kepentingan para Pemegang EBA Kelas A, dan Pemegang EBA Kelas B setelah Pemegang EBA Kelas A terbayar lunas, yaitu memutuskan hal-hal yang berkenaan dengan modifikasi syarat-syarat pembayaran EBA, Tanggal Pembayaran, Tanggal Jatuh Tempo Final, penggantian Penyedia Jasa dan penggantian Bank Kustodian. Hal-hal selain itu tidak memerlukan persetujuan Rapat, kecuali bilamana Bank Kustodian dan/atau Manajer Investasi menentukan lain.

Rapat dapat diselenggarakan baik oleh Manajer Investasi (sebagaimana berlaku), Bank Kustodian, atau atas permintaan tertulis dari para Pemegang EBA yang memegang tidak kurang dari 30% (tiga puluh persen) dari seluruh Jumlah Pokok Terhutang atas EBA Kelas A, dan apabila tidak ada EBA Kelas A, dari Jumlah Pokok Terhutang atas EBA Kelas B.

Rapat diselenggarakan di tempat domisili Bank Kustodian, atau di tempat dan pada waktu yang ditentukan oleh Bank Kustodian, atau sebagaimana berlaku, di tempat domisili Manajer Investasi, atau di tempat dan pada waktu yang ditentukan oleh Manajer Investasi. Bank Kustodian atau Manajer Investasi (sebagaimana berlaku) wajib menyampaikan agenda Rapat kepada OJK terlebih dahulu, selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sebelum pengumuman undangan kepada Pemegang EBA.

Pemegang EBA yang berhak hadir dalam Rapat Pemegang EBA adalah Pemegang EBA yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang EBA 3 (tiga) hari kerja sebelum Rapat Pemegang EBA. Undangan untuk menghadiri Rapat wajib diumumkan paling sedikit melalui 1 (satu) surat kabar harian yang beredar nasional, tidak lebih dari 15 (lima belas) hari kalender sebelum hari Rapat, tetapi tidak termasuk tanggal Rapat. Undangan wajib menyebut mata agenda Rapat untuk dibahas, tempat penyelenggaraan dan waktu Rapat.

Rapat adalah sah dan berhak untuk mengambil keputusan yang mengikat bila dihadiri oleh para Pemegang EBA yang paling sedikit mewakili 50% (lima puluh persen) atau lebih dari seluruh Jumlah Pokok Terhutang atas EBA Kelas A, dan apabila tidak ada EBA Kelas A, dari Jumlah Pokok Terhutang atas EBA Kelas B, kecuali untuk Rapat dengan agenda dimana termasuk modifikasi atas ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat EBA (termasuk mengubah Tanggal Jatuh Tempo Final EBA atau tanggal untuk pembayaran bunga atau, mengurangi atau membatalkan jumlah pokok atau suku bunga dalam kaitannya dengan EBA atau mengganti mata uang pembayaran EBA), wajib dihadiri oleh satu atau lebih Pemegang EBA yang mewakili tidak kurang dari 75% (tujuh puluh lima persen) dari seluruh Jumlah Pokok Terhutang atas EBA Kelas A, dan apabila tidak ada EBA Kelas A, dari Jumlah Pokok Terhutang atas EBA Kelas B. Untuk menghindari keraguan, kehadiran Pemegang EBA Kelas B dalam Rapat tidak akan dihitung untuk kuorum Rapat dan Pemegang EBA Kelas B tidak mempunyai hak suara selama masih ada EBA Kelas A yang masih terhutang.

Rapat dipimpin oleh seorang pejabat yang ditunjuk oleh Bank Kustodian. Untuk Rapat-rapat yang diselenggarakan oleh Manajer Investasi, Rapat dipimpin oleh seorang pejabat yang ditunjuk oleh Manajer Investasi. Bila para pejabat yang ditunjuk tersebut berhalangan, Rapat dipimpin oleh seorang yang dipilih Rapat dari para Pemegang EBA yang hadir dalam Rapat.

Tiap EBA mempunyai satu suara. Keputusan diambil bila disetujui oleh satu atau lebih pihak yang mewakili lebih dari 67% (enam puluh tujuh persen) dari para Pemegang EBA Kelas A yang hadir dalam Rapat dan apabila EBA Kelas A telah terbayar lunas, dari pemegang EBA Kelas B yang hadir. Keputusan yang diambil secara sah pada suatu Rapat mengikat semua Pemegang EBA, baik bagi mereka yang hadir atau tidak hadir dalam Rapat.

Bila kuorum tidak tercapai atau keputusan tidak dapat diambil, wajib diselenggarakan Rapat kedua tidak kurang dari 5 (lima) Hari Kerja dan tidak lebih lama dari 10 (sepuluh) Hari Kerja setelah tanggal Rapat pertama. Untuk Rapat kedua, wajib diumumkan dalam 1 (satu) surat kabar yang memiliki peredaran nasional, tidak lebih dari 3 (tiga) Hari Kerja sejak tanggal Rapat pertama. Undangan wajib menyebut mata agenda Rapat yang sama dengan Rapat pertama, dan wajib menyebutkan tempat penyelenggaraan dan waktu Rapat. Kuorum atas Rapat kedua adalah sama dengan Rapat pertama.

Bank Kustodian atau Manajer Investasi (sebagaimana berlaku) dilarang mengambil tindakan apapun yang berlawanan dengan keputusan Rapat dan wajib mengambil tindakan hukum menurut ketentuan-ketentuan Kontrak ini. Bank Kustodian atau Manajer Investasi (sebagaimana berlaku) dapat menolak untuk mengambil tindakan apapun, kecuali ada keputusan Rapat yang diambil secara sah. Bank Kustodian atau Manajer Investasi (sebagaimana berlaku) juga dapat menolak untuk mengambil tindakan sesuai keputusan Rapat, bilamana keputusan Rapat tersebut secara nyata bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam tiap kejadian, Bank Kustodian atau Manajer Investasi (sebagaimana berlaku) tidak bertanggung jawab kepada para Pemegang EBA untuk tindakan yang diambilnya berdasarkan keputusan Rapat, atau bila diratifikasi oleh Rapat. Bank Kustodian atau Manajer Investasi (sebagaimana berlaku) juga tidak bertanggung jawab untuk kegagalannya mengambil tindakan, kecuali Bank Kustodian atau Manajer Investasi (sebagaimana berlaku) telah diinstruksikan oleh Rapat untuk bertindak, atau kegagalan tersebut merupakan kelalaian berat. Bank Kustodian atau Manajer Investasi (sebagaimana berlaku) tidak perlu untuk mengambil tindakan apapun atas nama para Pemegang EBA, kecuali dan sampai ia dijamin akan mendapat ganti rugi yang memuaskan untuk tiap dan semua akibat dari tindakan itu.

8. PEMBERITAHUAN KEPADA PEMEGANG EBA

Semua pemberitahuan kepada para Pemegang EBA Kelas A adalah sah jika diumumkan dalam satu surat kabar harian yang memiliki peredaran nasional atau dikirim melalui surat tercatat ke alamat para Pemegang EBA Kelas A yang terdaftar dalam Daftar Pemegang EBA, sedangkan pemberitahuan kepada pemegang EBA Kelas B akan dikirim dengan surat tercatat ke alamat mereka. Setiap pemberitahuan dianggap telah diterima pada tanggal pengumuman

tersebut atau tanggal pengirimannya. Biaya-biaya pemberitahuan kepada para Pemegang EBA akan dibebankan kepada KIK-DBTN05 sebagai Biaya Operasional.

Pemberitahuan yang akan disampaikan oleh setiap Pemegang EBA kepada Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian wajib dalam bentuk tertulis dengan bukti tanda terima dari Bank Kustodian dan/atau Manajer Investasi. Bank Kustodian dan Manajer Investasi hanya menerima pemberitahuan dari para Pemegang EBA Kelas A yang secara sah terdaftar sebagai Pemegang EBA Kelas A dalam Daftar Pemegang EBA.

9. MASA PENAWARAN EBA KELAS A

Masa Penawaran dimulai dalam waktu 1 (satu) Hari Kerja setelah tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran dan berakhir paling lama 7 (tujuh) Hari Kerja sejak tanggal dimulainya penawaran.

Sebelum berakhirnya Masa Penawaran, Manajer Investasi berhak untuk memperpendek Masa Penawaran berdasarkan keadaan pasar dan akumulasi atas volume pembelian EBA Kelas A, dengan tunduk pada peraturan yang berlaku, kebijakan dan/atau persetujuan OJK.

10. URUTAN PRIORITAS PEMBAYARAN HASIL KOLEKSI (*PAYMENT WATERFALL*)

Pada tiap Tanggal Kalkulasi, Bank Kustodian wajib menentukan dan memberitahu Manajer Investasi jumlah-jumlah yang akan dibayarkan kepada Pihak Bertransaksi dan para Pemegang EBA berdasarkan Urutan Prioritas Pembayaran sebagai berikut :

- a. Urutan Prioritas Pembayaran akan dilakukan sesuai urutan pembayaran sebagai berikut:
 1. Urutan Prioritas Pembayaran yang berlaku untuk Rekening Koleksi Bunga (bersama dengan tiap penarikan dari Rekening Cadangan):
 - (a) Pajak KIK-DBTN05 (akumulasi pajak yang wajib dibayar oleh KIK-DBTN05 dikurangi dengan jumlah tersisa dalam Rekening Pajak) yang ditransfer ke Rekening Pajak;
 - (b) Biaya-biaya Senior, yang dibayarkan secara *pari passu* dan *pro-rata* di antara para pihak, kecuali pembayaran biaya Bursa Efek Indonesia dan KSEI yang akan dibayarkan dari Rekening Cadangan setelah diterimanya tagihan dari Bursa efek Indonesia dan KSEI;
 - (c) Imbalan Jasa Penyedia Jasa;
 - (d) Bunga EBA Kelas A1 dan A2, yang dibayarkan secara *pari passu* dan *pro-rata*;
 - (e) Pemulihan dana dalam Rekening Cadangan sampai dengan Jumlah Maksimum Ambang Batas Rekening Cadangan;
 - (f) Transfer ke Rekening Koleksi Pokok dalam urutan prioritas berikut ini untuk menutup:
 - (i) Tiap tagihan dalam Kumpulan Tagihan yang menjadi Tagihan Tertunggak selama 3 (tiga) Periode Koleksi sebelumnya;
 - (ii) Tiap Tagihan Tertunggak Yang Belum Tergantikan;
 - (g) Pembayaran kembali ke dalam Rekening Koleksi Pokok atas penggunaan Hasil Koleksi Pokok yang dialihkan untuk menutup kekurangan pembayaran bunga;
 - (h) Membayar imbalan jasa Pendukung Kredit;
 - (i) Membayar hasil investasi atas dana dalam Rekening Cadangan kepada Pendukung Kredit;
 - (j) Membayar kepada Pendukung Kredit atas setiap jumlah yang dikeluarkan dari Rekening Cadangan karena melebihi Jumlah Maksimum Ambang Batas Rekening Cadangan;
 - (k) Biaya-biaya Junior yang dibayarkan secara *pari passu* dan *pro-rata* diantara mereka;
 - (l) Jumlah tersisa dibayarkan kepada Pemegang EBA Kelas B.

Untuk menghindari keraguan, bila dana dalam Rekening Koleksi Bunga tidak mencukupi membayar keperluan-keperluan butir (a) sampai (d) di atas, maka kekurangannya (*shortfall*) akan dibayar dari jumlah yang tersedia dalam Rekening Koleksi Pokok. Bila dana dalam Rekening Koleksi Pokok masih tetap tidak mencukupi untuk membayar keperluan-keperluan tersebut dalam (a) sampai (d), kekurangan akan dibayar dari dana yang tersedia dalam Rekening Cadangan.

- II. Urutan Prioritas Pembayaran yang berlaku untuk Rekening Koleksi Pokok:
- (a) Menutup kekurangan, bila ada, untuk keperluan (a) sampai dan termasuk (d) di atas;
 - (b) Pokok EBA Kelas A sampai dibayar penuh seluruhnya dengan rincian sebagai berikut:
 - Seri A1, sebesar 85% dari total Hasil Koleksi Pokok yang diterima pada Periode Koleksi;
 - Seri A2, sebesar 15% dari total Hasil Koleksi Pokok yang diterima pada Periode Koleksi;
 - Dengan catatan bahwa apabila pokok Seri A1 telah terbayar penuh seluruhnya maka Hasil Koleksi Pokok yang diterima pada Periode Koleksi akan dibayarkan untuk Seri A2.
 - (c) Pemulihan dana dalam Rekening Cadangan sampai dengan Jumlah Maksimum Ambang Batas Rekening Cadangan;
 - (d) Dana yang tersisa dibayarkan kepada Pemegang EBA Kelas B.
- b. Urutan Prioritas Pembayaran yang berlaku pada Rekening Koleksi Bunga dan Rekening Koleksi Pokok, termasuk Rekening Cadangan dan Rekening Dana Transisi Penyedia Jasa (yang berlaku pada Tanggal Jatuh Tempo Final), akan dimodifikasi sebagaimana tertera di bawah dalam hal terjadinya suatu Kejadian Gagal Bayar EBA pada Tanggal Pembayaran:
- (a) Pajak KIK-DBTN05 (akumulasi dari pajak yang wajib dibayar oleh KIK-DBTN05 dikurangi dengan jumlah tersisa dalam Rekening Pajak) yang ditransfer ke dalam Rekening Pajak;
 - (b) Biaya-biaya Senior, yang dibayarkan secara *pari passu* dan *pro-rata* di antara para pihak;
 - (c) Imbalan Jasa Penyedia Jasa;
 - (d) Bunga EBA Kelas A yang jatuh tempo dan belum dibayar;
 - (e) Jumlah Pokok Terhutang EBA Kelas A sampai terbayar penuh;
 - (f) Membayar Pendukung Kredit untuk jumlah sampai dengan Jumlah Maksimum Ambang Batas Rekening Cadangan; dan
 - (g) Jumlah tersisa dibayarkan pada Pemegang EBA Kelas B.

Bank Kustodian atas instruksi Manajer Investasi wajib mentransfer Jumlah Pembayaran EBA ke Rekening Pembayaran EBA dalam 1 (satu) Hari Kerja sebelum tiap Tanggal Pembayaran. Pada tiap Tanggal Pembayaran, Agen Pembayaran berdasarkan instruksi yang diberikan oleh Bank Kustodian wajib membayar Jumlah Pembayaran EBA kepada setiap Pemegang EBA Kelas A. Bank Kustodian pada tiap Tanggal Pembayaran akan membayar Jumlah Untuk Dibayar kepada Pihak Bertransaksi (selain Registrar), Lembaga Pemingkat, dan Pemegang EBA Kelas B.

Dalam hal terjadinya gagal bayar EBA, EBA Kelas B tidak dibayar sampai seluruh pembayaran atas EBA Kelas A telah dibayar penuh.

11. KETENTUAN MENGENAI INVESTASI KEMBALI ARUS KAS EBA

Semua dana yang ada di Rekening Koleksi Bunga, Rekening Koleksi Pokok, Rekening Cadangan, Rekening Dana Transisi Penyedia Jasa dan Rekening Pajak dapat diinvestasikan oleh Bank Kustodian atas instruksi dari Manajer Investasi ke dalam Investasi Yang Memenuhi Syarat pada Institusi Yang Memenuhi Syarat atas nama KIK-DBTN05, untuk kepentingan para Pemegang EBA.

Investasi Yang Memenuhi Syarat hanya terbatas pada deposito yang dibayar dalam mata uang Rupiah yang menurut syarat-syaratnya jatuh waktu tidak lebih dari 2 (dua) Hari Kerja sebelum Tanggal Kalkulasi berikutnya, yaitu deposito yang wajib dibayar atas permintaan, *call deposit*, deposito berjangka atau sertifikat deposito dalam Institusi Yang Memenuhi Syarat, yang pada saat investasi dibuat, memiliki peringkat jangka panjang "idAA-" atau lebih tinggi yang diperingkat oleh Lembaga Pemingkat.

Investasi Yang Memenuhi Syarat dan Institusi Yang Memenuhi Syarat wajib memiliki Peringkat Yang Disetujui.

Bila peringkat dari Institusi Yang Memenuhi Syarat atau Investasi Yang Memenuhi Syarat jatuh di bawah Peringkat Disetujui, investasi yang dibuat wajib diakhiri dan dipindahkan ke Investasi Yang Memenuhi Syarat di Institusi Yang Memenuhi Syarat lainnya dalam jangka waktu 5 (lima) Hari Kerja setelah pengumuman penurunan peringkat.

Investasi Yang Memenuhi Syarat wajib jatuh tempo paling lambat 2 (dua) Hari Kerja sebelum Tanggal Pembayaran berikutnya. Hasil atas investasi wajib ditransfer ke dalam Rekening Koleksi Bunga oleh Bank Kustodian pada tanggal jatuh tempo.

12. RATA-RATA UMUR (AVERAGE LIFE) EBA

Rata-rata umur EBA berarti umur rata-rata dari tiap Rupiah yang diinvestasikan pada nilai pokok EBA akan lunas terbayarkan. Transaksi ini akan distruktur sebagai struktur pembayaran secara "pass-through", yang berarti pembayaran pokok KPR akan mengakibatkan pembayaran pokok dalam EBA. Pembayaran pokok KPR bisa saja dalam bentuk amortisasi terjadwal, pelunasan dipercepat atau hasil lelang atas Properti Dibiayai dalam hal terjadinya gagal bayar oleh Debitur. Investor karenanya akan menghadapi risiko pelunasan dipercepat atas EBA yang dibelinya. Sebelum Tanggal Jatuh Tempo Final, EBA akan terus memberikan pembayaran pokok setiap kuartal, sesuai bagiannya, pada setiap Tanggal Pembayaran. Rata-rata umur EBA akan dipengaruhi oleh, antara lain, tingkat bunga atas pokok KPR yang dilunasi atau yang menjadi tak tertagih. Rata-rata umur dari surat hutang karenanya tidak bisa diprediksikan secara pasti karena tidak diketahuinya besaran aktual dari KPR yang akan dilunasi atau menjadi tak tertagih serta beberapa faktor terkait lainnya.

Contoh yang digunakan dalam Prospektus ini berdasarkan asumsi adanya pelunasan secara konstan per tahun ("constant per annum prepayment rate" atau "CPR") yang diaplikasikan secara bulanan terhadap saldo pokok yang ada dalam Kumpulan Tagihan. CPR bukan dimaksudkan sebagai penggambaran secara historikal atas pelunasan KPR atau sebagai prediksi atas tingkat bunga yang diharapkan atas pelunasan KPR. Tabel di bawah ini disiapkan berdasarkan asumsi di bawah ini:

- a. Tidak adanya tunggakan atau gagal bayar atau kerugian atas KPR;
- b. Dalam hal dimana CPR adalah 0%, KPR diamortisasikan dengan jadwal pembayaran yang sudah disetujui dimuka sesuai Perjanjian KPR tanpa adanya pelunasan dipercepat .

Karakteristik aktual dan performa kredit perumahan akan berbeda dari asumsi yang digunakan disini. Tabel dibawah ini berbentuk hipotesis dan disediakan untuk memberikan pemahaman umum atas bagaimana bentuk arus kas dan pokok tagihan dalam berbagai skenario pelunasan dipercepat. Sebagai contoh, sesungguhnya KPR tidak diharapkan dapat dilunasi secara konstan hingga Tanggal Jatuh Tempo Final-nya, atau juga KPR tersebut akan dilunasi dengan tingkat bunga yang sama, atau juga nihilnya tunggakan atau kerugian pada KPR. Sebagai tambahan, beberapa asumsi atas Kreditur Awal digunakan dalam mempersiapkan tabel di bawah ini. Tabel berikut bukanlah merupakan prediksi dari Kreditur Awal atas besaran maupun jadwal pelunasan dipercepat.

Rata-rata umur EBA yang diperlihatkan dibawah ini ditentukan oleh (a) pengalihan nilai pokok yang dibayarkan pada EBA Kelas A secara kuartalan dari Tanggal Penutupan hingga kuartal tersebut; (b) menjumlahkan hasilnya; dan (c) membagi jumlah tersebut dengan jumlah pembayaran pokok pada huruf (a) di atas.

Tidak terlepas dari diskusi lanjutan dan asumsi-asumsinya, tabel di bawah ini mengindikasikan rata-rata umur EBA Kelas A dan persentase dari jumlah pokok awal yang ada atas EBA Kelas A setelah perhitungan CPR secara kuartalan*:

Triwulan Ke-	0%		5%		10%		15%		20%	
	A1	A2	A1	A2	A1	A2	A1	A2	A1	A2
0	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
1	95.0%	99.0%	92.8%	98.6%	90.5%	98.1%	88.1%	97.7%	85.7%	97.2%
2	89.8%	98.0%	85.6%	97.2%	81.3%	96.3%	76.8%	95.4%	72.2%	94.5%
3	84.5%	96.9%	78.4%	95.7%	72.2%	94.5%	66.0%	93.3%	59.7%	92.1%
4	79.0%	95.9%	71.2%	94.3%	63.5%	92.8%	55.7%	91.3%	47.9%	89.7%
5	73.3%	94.7%	64.0%	92.9%	54.9%	91.1%	45.8%	89.3%	36.9%	87.6%
6	67.5%	93.6%	56.9%	91.5%	46.5%	89.5%	36.4%	87.5%	26.6%	85.5%
7	61.7%	92.4%	49.8%	90.1%	38.5%	87.9%	27.5%	85.7%	17.1%	83.7%

8	55.9%	91.3%	43.0%	88.8%	30.8%	86.3%	19.2%	84.1%	8.3%	81.9%
9	50.1%	90.2%	36.3%	87.4%	23.4%	84.9%	11.4%	82.5%	0.2%	80.3%
10	44.2%	89.0%	29.7%	86.1%	16.3%	83.5%	4.0%	81.1%	0.0%	70.7%
11	38.3%	87.8%	23.3%	84.9%	9.5%	82.2%	0.0%	76.4%	0.0%	61.6%
12	32.4%	86.7%	16.9%	83.6%	3.0%	80.9%	0.0%	67.8%	0.0%	53.2%
13	26.3%	85.5%	10.6%	82.4%	0.0%	75.8%	0.0%	59.6%	0.0%	45.4%
14	20.2%	84.3%	4.3%	81.1%	0.0%	67.7%	0.0%	51.8%	0.0%	38.1%
15	14.0%	83.0%	0.0%	77.9%	0.0%	59.9%	0.0%	44.5%	0.0%	31.4%
16	7.8%	81.8%	0.0%	70.0%	0.0%	52.5%	0.0%	37.7%	0.0%	25.3%
17	1.6%	80.6%	0.0%	62.4%	0.0%	45.5%	0.0%	31.4%	0.0%	19.7%
18	0.0%	74.2%	0.0%	54.8%	0.0%	38.7%	0.0%	25.4%	0.0%	14.6%
19	0.0%	66.1%	0.0%	47.5%	0.0%	32.2%	0.0%	19.8%	0.0%	9.9%
20	0.0%	58.1%	0.0%	40.4%	0.0%	26.1%	0.0%	14.7%	0.0%	5.6%
21	0.0%	50.1%	0.0%	33.6%	0.0%	20.3%	0.0%	9.9%	0.0%	1.8%
22	0.0%	42.1%	0.0%	26.9%	0.0%	14.8%	0.0%	5.5%	0.0%	0.0%
23	0.0%	34.4%	0.0%	20.5%	0.0%	9.7%	0.0%	1.4%	0.0%	0.0%
	0.0%	26.9%								

WAL **2.33** **5.08** **1.58** **4.08** **1.33** **3.58** **1.33** **3.58** **1.17** **3.17**

* Perhitungan kecepatan pembayaran berdasarkan kepada asumsi tidak terjadi keterlambatan pembayaran

* Asumsi tidak ada *Clean-up Call* dari BTN.

EBA Kelas A Seri A1

Triwulan Ke-	Tanggal Pembayaran	Saldo Awal	Penerimaan Pokok	Pembayaran Kupon	Saldo Akhir
1	27-Jan-15	723,500,000,000	36,516,747,936	18,087,500,000	686,983,252,064
2	27-Apr-15	686,983,252,064	37,476,167,169	17,174,581,302	649,507,084,896
3	27-Jul-15	649,507,084,896	38,470,500,458	16,237,677,122	611,036,584,438
4	27-Okt-15	611,036,584,438	39,620,622,001	15,275,914,611	571,415,962,437
5	27-Jan-16	571,415,962,437	41,011,472,945	14,285,399,061	530,404,489,492
6	27-Apr-16	530,404,489,492	41,827,881,378	13,260,112,237	488,576,608,114
7	27-Jul-16	488,576,608,114	42,254,390,976	12,214,415,203	446,322,217,139
8	27-Okt-16	446,322,217,139	42,190,011,089	11,158,055,428	404,132,206,049
9	27-Jan-17	404,132,206,049	41,993,764,736	10,103,305,151	362,138,441,313
10	27-Apr-17	362,138,441,313	42,253,671,704	9,053,461,033	319,884,769,609
11	27-Jul-17	319,884,769,609	42,549,223,389	7,997,119,240	277,335,546,220
12	27-Okt-17	277,335,546,220	43,035,297,920	6,933,388,656	234,300,248,300
13	27-Jan-18	234,300,248,300	43,803,355,029	5,857,506,207	190,496,893,271
14	27-Apr-18	190,496,893,271	44,556,123,340	4,762,422,332	145,940,769,931
15	27-Jul-18	145,940,769,931	44,883,621,720	3,648,519,248	101,057,148,211
16	27-Okt-18	101,057,148,211	44,692,005,162	2,526,428,705	56,365,143,049
17	27-Jan-19	56,365,143,049	44,702,255,919	1,409,128,576	11,662,887,130
18	27-Apr-19	11,662,887,130	11,662,887,130	291,572,178	-

Disclaimer: Proyeksi arus kas di atas disusun berdasarkan data Cut-Off final per 14 Oktober 2014 dengan asumsi tidak ada kondisi pelunasan dipercepat dan gagal bayar. Oleh karena itu, proyeksi arus kas ini tidak dapat menggambarkan jumlah penerimaan yang akan diterima oleh investor setiap triwulannya.

EBA Kelas A Seri A2

Triwulan Ke-	Tanggal Pembayaran	Saldo Awal	Penerimaan Pokok	Pembayaran Kupon	Saldo Akhir
1	27-Jan-15	647,500,000,000	6,444,131,989	16,592,187,500	641,055,868,011
2	27-Apr-15	641,055,868,011	6,613,441,265	16,427,056,618	634,442,426,746
3	27-Jul-15	634,442,426,746	6,788,911,845	16,257,587,185	627,653,514,901
4	27-Okt-15	627,653,514,901	6,991,874,471	16,083,621,319	620,661,640,430
5	27-Jan-16	620,661,640,430	7,237,318,755	15,904,454,536	613,424,321,675
6	27-Apr-16	613,424,321,675	7,381,390,831	15,718,998,243	606,042,930,844
7	27-Jul-16	606,042,930,844	7,456,657,231	15,529,850,103	598,586,273,613
8	27-Okt-16	598,586,273,613	7,445,296,075	15,338,773,261	591,140,977,538
9	27-Jan-17	591,140,977,538	7,410,664,365	15,147,987,549	583,730,313,173
10	27-Apr-17	583,730,313,173	7,456,530,301	14,958,089,275	576,273,782,872
11	27-Jul-17	576,273,782,872	7,508,686,480	14,767,015,686	568,765,096,392
12	27-Okt-17	568,765,096,392	7,594,464,339	14,574,605,595	561,170,632,053
13	27-Jan-18	561,170,632,053	7,730,003,829	14,379,997,446	553,440,628,224
14	27-Apr-18	553,440,628,224	7,862,845,295	14,181,916,098	545,577,782,929
15	27-Jul-18	545,577,782,929	7,920,639,127	13,980,430,688	537,657,143,802
16	27-Okt-18	537,657,143,802	7,886,824,440	13,777,464,310	529,770,319,361
17	27-Jan-19	529,770,319,361	7,888,633,397	13,575,364,434	521,881,685,964
18	27-Apr-19	521,881,685,964	41,206,020,347	13,373,218,203	480,675,665,617
19	27-Jul-19	480,675,665,617	52,547,294,567	12,317,313,931	428,128,371,050
20	27-Okt-19	428,128,371,050	52,027,576,617	10,970,789,508	376,100,794,433
21	27-Jan-20	376,100,794,433	51,813,830,216	9,637,582,857	324,286,964,217
22	27-Apr-20	324,286,964,217	51,374,547,938	8,309,853,458	272,912,416,279
23	27-Jul-20	272,912,416,279	50,203,270,718	6,993,380,667	222,709,145,561
24	27-Okt-20	222,709,145,561	48,311,476,547	5,706,921,855	174,397,669,015
25	27-Jan-21	174,397,669,015	44,291,346,527	4,468,940,269	130,106,322,488
26	27-Apr-21	130,106,322,488	40,138,337,737	3,333,974,514	89,967,984,751
27	27-Jul-21	89,967,984,751	37,180,259,498	2,305,429,609	52,787,725,253
28	27-Okt-21	52,787,725,253	33,415,288,342	1,352,685,460	19,372,436,911
29	27-Jan-22	19,372,436,911	19,372,436,911	496,418,696	-

Disclaimer: Proyeksi arus kas di atas disusun berdasarkan data Cut-Off final per 14 Oktober 2014 dengan asumsi tidak ada kondisi pelunasan dipercepat dan gagal bayar. Oleh karena itu, proyeksi arus kas ini tidak dapat menggambarkan jumlah penerimaan yang akan diterima oleh investor setiap triwulannya.

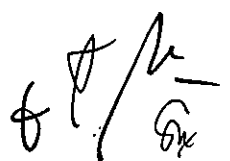
13. PERLAKUAN STANDAR AKUNTANSI YANG DIPERGUNAKAN DAN FREKUENSI PEMERIKSAAN OLEH AKUNTAN

Pembukuan KIK-DBTN05 akan dilakukan dengan menggunakan standar akuntansi umum yang berlaku di Indonesia sebagaimana diatur dalam PSAK (Perlakuan Standar Akuntansi Keuangan).

Tahun buku KIK-DBTN05 dimulai dari tanggal 1 Januari dan berakhir pada tanggal 31 Desember. Laporan Keuangan Tahunan KIK-DBTN05 yang telah diaudit oleh auditor yang terdaftar di OJK akan dilaporkan ke OJK sesuai dengan peraturan yang berlaku.

14. INFORMASI BAHWA EFEK BERAGUN ASET SESUAI UNTUK INVESTASI BAGI JENIS PEMODAL TERTENTU

Meskipun EBA Kelas A distruktur untuk dapat diperdagangkan di pasar sekunder, namun ia tetap memiliki risiko atas tidak likuidnya efek yang ditawarkan, karena pada umumnya investasi dalam EBA Kelas A merupakan investasi jangka panjang. Pemodal yang memiliki orientasi investasi jangka panjang lebih sesuai untuk berinvestasi dalam EBA Kelas A.



15. PROYEKSI KEUANGAN

PROYEKSI KEUANGAN
KIK EBA DBTN05Per 31 Desember 2014
(dalam Rupiah, kecuali
dinyatakan lain)

	31-Dec-14	31-Dec-15	31-Dec-16	31-Dec-17	31-Dec-18	31-Dec-19	31-Dec-20	31-Dec-21
Pendapatan Investasi:								
Bunga	-	212,724,763,711.40	187,474,815,691.77	159,533,512,626.87	131,190,240,573.70	101,483,316,445.89	71,620,265,112.73	42,880,220,246.64
Jumlah Pendapatan Investasi	-	212,724,763,711.40	187,474,815,691.77	159,533,512,626.87	131,190,240,573.70	101,483,316,445.89	71,620,265,112.73	42,880,220,246.64
Beban Investasi:								
Bunga EBA Kelas A Seri A1	-	66,775,673,034.96	50,917,981,929.56	34,087,274,079.79	16,794,876,492.80	1,700,700,754.47	-	-
Bunga EBA Kelas A Seri A2	-	65,360,452,622.49	62,492,076,143.14	59,447,698,105.60	56,319,808,542.07	50,236,686,076.06	30,647,738,837.55	11,461,029,851.10
Biaya Senior	-	34,160,275,090.02	31,394,788,460.37	27,942,837,371.48	24,590,157,021.11	20,784,093,213.47	16,961,929,413.13	12,536,171,843.27
Jumlah Beban Investasi	-	166,296,400,747.48	144,804,846,533.07	121,477,809,556.88	97,704,842,055.99	72,721,480,044.00	47,609,668,250.68	23,997,201,694.38
Deviden	-	46,428,352,963.92	42,669,969,158.70	38,055,703,069.99	33,485,398,517.72	28,761,836,401.89	24,010,596,862.05	18,883,018,552.26

Disclaimer: Proyeksi arus kas di atas disusun berdasarkan data Cut-Off final dengan asumsi tidak ada kondisi pelunasan dipercepat dan gagal bayar. Oleh karena itu, proyeksi ini tidak dapat menggambarkan jumlah penerimaan yang akan diterima oleh investor setiap triwulannya.

VII. INFORMASI MENGENAI ASET YANG DISEKURITISASI

INFORMASI MENGENAI ASET KEUANGAN DALAM PORTOFOLIO

Aset keuangan yang termasuk didalam portofolio KIK-DBTN05 akan terdiri dari semua hak, titel dan kepentingan atas, untuk dan terkait dengan: (i) jumlah pokok pinjaman yang masih ada berdasarkan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang dibuat antara Kreditur Asal dan para Debitur ("Perjanjian KPR"), dan (ii) semua bunga (termasuk bunga atas tunggakan) yang tertagih atau akan menjadi tagihan pada Tanggal *Cut-Off* Final dan dari waktu ke waktu setelahnya. Untuk menghindari keraguan, bila ada bunga dan dana lainnya (diluar bagian pokok) yang tertagih sebelum Tanggal *Cut-Off* Final tidak akan dimasukkan dalam portofolio KIK-DBTN05. Perjanjian KPR yang terdapat dalam portofolio KIK-DBTN05 dijamin dengan Properti Dibiayai yang berlokasi di Indonesia.

AKUISISI TAGIHAN KPR

1. Pembelian

Berdasarkan persyaratan dalam Perjanjian Jual Beli Tagihan, Kreditur Awal setuju untuk menjual kepada Manajer Investasi untuk kepentingan Pemegang EBA yang diwakili Bank Kustodian, semua hak kepemilikan dan kepentingan atas Kumpulan Tagihan sebagaimana dirinci dalam Lampiran Akta Jual Beli, yang ada sejak Tanggal *Cut-Off* Final, berikut Hak-hak Terkait, hak kepemilikan mana secara efektif akan berpindah pada saat penandatanganan Akta *Cessie* yang akan dibuat secara langsung antara Kreditur Awal dan Bank Kustodian yang mewakili para Pemegang EBA.

Segala keuntungan atau kerugian yang didapat atas Kumpulan Tagihan yang ada sejak Tanggal *Cut-Off* Final, mulai tanggal Akta *Cessie* akan berpindah kepada dan menjadi miliknya serta dipikul oleh pembeli (Pemegang EBA).

Sejak tanggal penandatanganan Akta *Cessie* pada Tanggal Penutupan, semua pembayaran atas Kumpulan Tagihan tetap dilakukan oleh Debitur kepada Penyedia Jasa yang dalam hal ini akan menerima Hasil Koleksi tidak lagi untuk dirinya sendiri, tetapi dalam kapasitas sebagai kuasa yang bertindak untuk dan atas nama para Pemegang EBA yang diwakili oleh Bank Kustodian.

Di samping jaminan mengenai karakteristik Kumpulan Tagihan berdasarkan Kriteria Seleksi yang diberikan Kreditur Awal dalam Perjanjian Induk yang berlaku juga bagi Akta Jual Beli ini, sebagai tambahan dan penegasan jaminan tersebut, Kreditur Awal menjamin bahwa Kumpulan Tagihan dan Hak-hak Terkait yang akan dialihkan dan diserahkan dengan Akta *Cessie* adalah benar miliknya, bebas dan bersih dari segala pembebanan, sitaan, dan tidak tersangkut dalam suatu perkara yang diajukan oleh pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas Kumpulan Tagihan. Apabila ada tagihan dalam Kumpulan Tagihan yang ternyata tidak memenuhi Kriteria Seleksi, Kreditur Awal wajib membayar denda setara dengan jumlah pokok yang terhutang dari tagihan tersebut pada waktu tersebut berikut bunganya yang telah jatuh tempo pembayarannya, tetapi belum dibayar.

Kreditur Awal menjamin bahwa Kreditur Awal mempunyai kuasa sepenuhnya, berwenang dan berhak untuk mengadakan dan melakukan transaksi yang dimaksud dalam Akta Jual Beli, dan Kreditur Awal telah mempunyai atau mendapat semua persetujuan perusahaan dan tindakan lain dan persetujuan yang diperlukan (dari pemerintah atau dari pihak yang berwenang atau pemegang saham, atau pihak lainnya, sebagaimana berlaku) untuk menandatangani dan melaksanakan Akta Jual Beli.

2. Jaminan Yang Melekat Pada Tagihan KPR

Semua jaminan yang melekat pada Kumpulan Tagihan ikut beralih pada saat dijual dan diserahkan Kumpulan Tagihan kepada KIK-DBTN05 sebagai wadah yang mewakili para Pemegang EBA. Dalam kaitan dengan tagihan-tagihan tertentu dalam Kumpulan Tagihan yang belum dipasang HT, Kreditur Awal menjamin bahwa Debitur tertentu yang memenuhi persyaratan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1996 telah memberikan SKMHT kepada Kreditur Awal berdasarkan Dokumentasi Kredit terkait, dimana Debitur tersebut memberikan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada Kreditur Awal untuk memasang dan mendaftarkan

Hak Tanggungan atas Properti Dibiayai bersangkutan. Untuk itu, Kreditur Awal dalam kedudukannya sebagai Penyedia Jasa mengikat diri untuk melakukan pemasangan HT berdasarkan kuasa yang diberikan Debitur tersebut dalam rangka pelaksanaan eksekusi terhadap Debitur bersangkutan untuk kepentingan para Pemegang EBA yang diwakili oleh Bank Kustodian, yang dilakukan berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Perjanjian Penyediaan Jasa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kreditur Awal akan memastikan agar Debitur atau setiap pihak lain terkait untuk membuat dokumen tambahan atau surat kuasa jika diperlukan oleh Pembeli dan/atau Bank Kustodian untuk menyempurnakan, menggunakan atau melindungi setiap dan semua hak, wewenang atau kuasa berdasarkan SKMHT dan/atau untuk memasang Hak Tanggungan dalam hal timbulnya kelalaian Debitur dalam memenuhi Perjanjian KPR yang bersangkutan.

KRITERIA PEMILIHAN

Kriteria pemilihan KPR untuk portfolio KIK-DBTN05 adalah sebagai berikut:

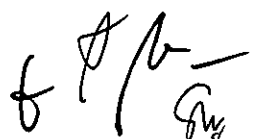
1. Tiap Debitur Perjanjian KPR harus warga negara Indonesia (untuk menghindari keraguan, tidak termasuk suatu perusahaan, yayasan, persekutuan atau badan hukum lain, selain orang alamiah) dan adalah penduduk di Indonesia terbukti dengan Kartu Tanda Penduduk, serta secara fisik bertempat tinggal di Indonesia.
2. Tiap Debitur tidak telah dilepaskan dari kewajibannya berdasarkan Perjanjian KPR selain dari pembayaran penuh pada saat jatuh tempo pembayaran jumlah pokok dan kewajiban bunganya.
3. Tiap Properti Dibiayai berada dalam wilayah Republik Indonesia, dan merupakan perumahan pribadi yang dimiliki Debitur dan dihuni atau dalam kondisi terpelihara.
4. Tiap Properti Dibiayai dibuktikan dengan suatu sertifikat hak atas tanah yang sah.
5. Tiap Properti Dibiayai telah dijamin dengan suatu Hak Tanggungan untuk manfaat Kreditur Awal yang dibuktikan dengan suatu sertifikat HT yang sah, atau alternatifnya, SKMHT yang sah yang diberikan oleh Debitur untuk memungkinkan pemasangan HT atas Properti Dibiayai. Properti Dibiayai tidak dibebani jaminan lainnya.
6. Asli sertifikat-sertifikat hak atas tanah dan HT berada dalam penguasaan Kreditur Awal.
7. Properti Dibiayai berupa tanah dan rumah dalam kondisi telah dibangun.
8. Tiap Properti Dibiayai dijamin dengan asuransi kebakaran dengan nilai pertanggungan minimum yang sama dengan hasil penilaian bangunan dari Properti Dibiayai bersangkutan pada saat pemberian KPR, dan masing-masing Debitur telah dijamin dengan asuransi jiwa dengan nilai pertanggungan minimum yang sama dengan nilai kredit semula yang diberikan.
9. Tiap Perjanjian KPR diadakan Kreditur Awal sesuai dengan semua kebijakan, praktek, prosedur dan persyaratan lain yang berlaku untuk usaha KPR dari Kreditur Awal.
10. Properti Dibiayai harus dimiliki Debitur. Bila Properti Dibiayai dimiliki oleh lebih dari satu orang, maka orang tersebut harus terdaftar bersama dengan Debitur sebagai pemilik bersama atas Properti Dibiayai dan menjadi debitur bersama dibawah Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Bila Debitur menikah dan oleh karenanya suami istri bersama-sama memiliki Properti Dibiayai, Debitur harus telah memperoleh persetujuan tertulis dari suami/ istrinya untuk membeli Properti Dibiayai, untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian KPR, dan untuk menjaminkan Properti Dibiayai dengan HT.
11. Tiap Perjanjian KPR harus bebas dan bersih dari janji untuk tidak dijaminkan, dan lain-lain pengaturan jaminan, atau ketentuan/pengaturan cross default pada Tanggal *Cut-Off* Pertama dan Tanggal *Cut-Off* Final.
12. Semua dokumentasi hukum dan arsip/berkas kredit yang berkaitan dengan tiap Perjanjian KPR, termasuk dokumen jaminan HT dan Ijin Mendirikan Bangunan atau ijin lain yang setara yang dikeluarkan oleh pemerintah setempat, tersedia. Semua dokumen hukum mengenai tiap Perjanjian KPR dan HT harus tetap berlaku dan efektif, dan merupakan kewajiban yang sah, berlaku dan mengikat terhadap para Debitur, dan harus dilaksanakan berdasarkan hukum Indonesia pada Tanggal *Cut-Off* Pertama dan Tanggal *Cut-Off* Final, dan tidak melanggar atau bertentangan dengan hukum dan peraturan Indonesia yang berlaku.
13. Perjanjian KPR yang relevan menentukan bahwa hanya dengan pelunasan penuh atas jumlah-jumlah yang wajib dibayar berdasarkan Perjanjian KPR, hubungan kreditur-debitur dan pernyataan jaminan antara Kreditur Awal dan Debitur terkait berakhir.
14. Tidak ada Debitur yang telah mengikatkan diri lebih dari satu Perjanjian KPR dengan Kreditur Awal.
15. Tiap Perjanjian KPR adalah untuk pembelian 1 (satu) Properti Dibiayai.

16. Sehubungan dengan Perjanjian KPR, penanggungan (bila ada), dan polis asuransi, tidak ada proses hukum, tindakan atau penyelidikan yang berlangsung atau, sepengetahuan Kreditur Awal setelah mengadakan penelusuran/penyelidikan, ancaman terhadap Debitur terkait di muka pengadilan, atau Institusi Pemerintahan.
17. Untuk tiap Perjanjian KPR, jumlah yang wajib dibayar oleh tiap Debitur harus hanya dalam denominasi mata uang Rupiah dan wajib dibayar berdasarkan jumlah pembayaran cicilan bulanan yang sama, yang terdiri atas pokok dan bunga yang berlaku sampai dengan jatuh tempo Perjanjian KPR.
18. Tiap Perjanjian KPR harus berasal dari dan berdasarkan suatu Perjanjian KPR dan perjanjian terkait lainnya dimana Debitur menjadi pihak, dan harus ditandatangani dan dilengkapi dengan benar oleh Debitur dan tidak berisi pernyataan dan jaminan atau pernyataan lainnya yang tidak akurat yang dibuat oleh Debitur. Perjanjian KPR dalam semua hal material harus sama dengan standar dokumen yang digunakan oleh Kreditur Awal.
19. Kredit perumahan dibuat menurut Perjanjian KPR antara Kreditur Awal dan Debitur berdasarkan mana Kreditur Awal telah membayar harga beli (bersama dengan pembayaran dimuka yang dilakukan secara pribadi oleh Debitur yang merupakan harga beli penuh) atas Properti Dibiayai atas nama Debitur menurut perjanjian jual beli yang dilakukan antara Debitur sebagai pembeli dan penjual properti.
20. Tiap Perjanjian KPR harus berasal dari satu cabang Kreditur Awal yang berlokasi di Bekasi, Bandung, Makasar, Batam, Pekanbaru, Cilegon, Bogor, Semarang, Solo, Depok, Pekalongan, Cirebon, Denpasar, Malang, Purwokerto, Ciputat, Jakarta Kuningan, Mataram, Bangkalan, Surabaya, Samarinda, Jambi, Jakarta Harmoni, Jember, Tasikmalaya, Gresik, Palangkaraya, Balikpapan, Palu, Madiun, Bengkulu, Yogyakarta, Padang, Kendari, Cimahi, Cikarang, Tanjungpinang, Cibubur, Pangkal Pinang, Kebon Jeruk, Bumi Serpong Damai, Kelapa Gading Square, Harapan Indah, Surabaya Bukit Darmo, Kediri dan Karawaci.
21. Tiap Perjanjian KPR, pada saat pembuatan mempunyai jumlah pokok maksimum yang tidak lebih dari Rp 500 juta.
22. Tiap Perjanjian KPR tidak boleh mempunyai tunggakan pembayaran yang melebihi 30 hari dari tanggal jatuh tempo terakhir pada Tanggal *Cut-Off* Pertama dan Tanggal *Cut-Off* Final dan belum pernah direstrukturisasi atau dijadwal ulang.
23. Semua Perjanjian KPR yang ditagih melalui Mekanisme Penagihan Kolektif, pada Tanggal *Cut-Off* Pertama dan Tanggal *Cut-Off* Final mempunyai Perjanjian Penagihan yang sah dan ditandatangani secara semestinya antara Kreditur Awal dan institusi terkait yang melakukan penagihan secara kolektif tersebut.
24. Tiap Perjanjian KPR harus telah dibukukan dalam buku Kreditur Awal minimal 18 bulan.
25. Tiap Perjanjian KPR harus mempunyai original loan to value (OLTV) tidak lebih dari 90%.
26. Tiap Perjanjian KPR mempunyai ukuran pinjaman terhutang yang tidak kurang dari Rp.10 juta sejak Tanggal *Cut-Off* Pertama dan Tanggal *Cut-Off* Final dan mempunyai suku bunga tetap yang dapat disesuaikan yang tidak kurang dari 12,50 % per tahun pada Tanggal *Cut-Off*.
27. Jangka waktu pinjaman semula sampai dengan jatuh tempo (original term to maturity atau OTM) dari tiap Perjanjian KPR tidak lebih dari 15 (lima belas) tahun.
28. Pada Tanggal *Cut-Off* Pertama dan Tanggal *Cut-Off* Final, jangka waktu pinjaman yang tersisa sampai dengan jatuh tempo (remaining term to maturity atau RTM) dari tiap Perjanjian KPR tidak kurang dari 12 bulan dan tidak lebih dari 120 bulan.
29. Tiap Debitur Perjanjian KPR tidak boleh ada yang wanprestasi atas pembayaran sebelumnya kepada Kreditur Awal untuk tipe pembiayaan apapun dan/ atau dinyatakan pailit.
30. Tiap Debitur Perjanjian KPR tidak boleh berumur kurang dari 25 tahun dan tidak berumur lebih dari 55 tahun pada tanggal dibuatnya masing-masing Perjanjian KPR.
31. Tiap Properti Dibiayai wajib telah dilakukan penilaian oleh perusahaan penilai independen atau Kreditur Awal pada tanggal pembuatan/pengadaan masing-masing pinjaman.
32. Tiap Perjanjian KPR mempunyai tanggal jatuh tempo terjadwal yang tidak lebih dari 18 bulan sebelum Tanggal Jatuh Tempo Final.

Kantor Akuntan Publik melakukan AUP (*Agreed Upon Procedure*) atas kriteria-kriteria di atas terhadap aset-aset yang dipilih dan laporan tersebut diberikan kepada Lembaga Pemerinkkatan sebagai referensi dalam penentuan Peringkat bagi EBA.

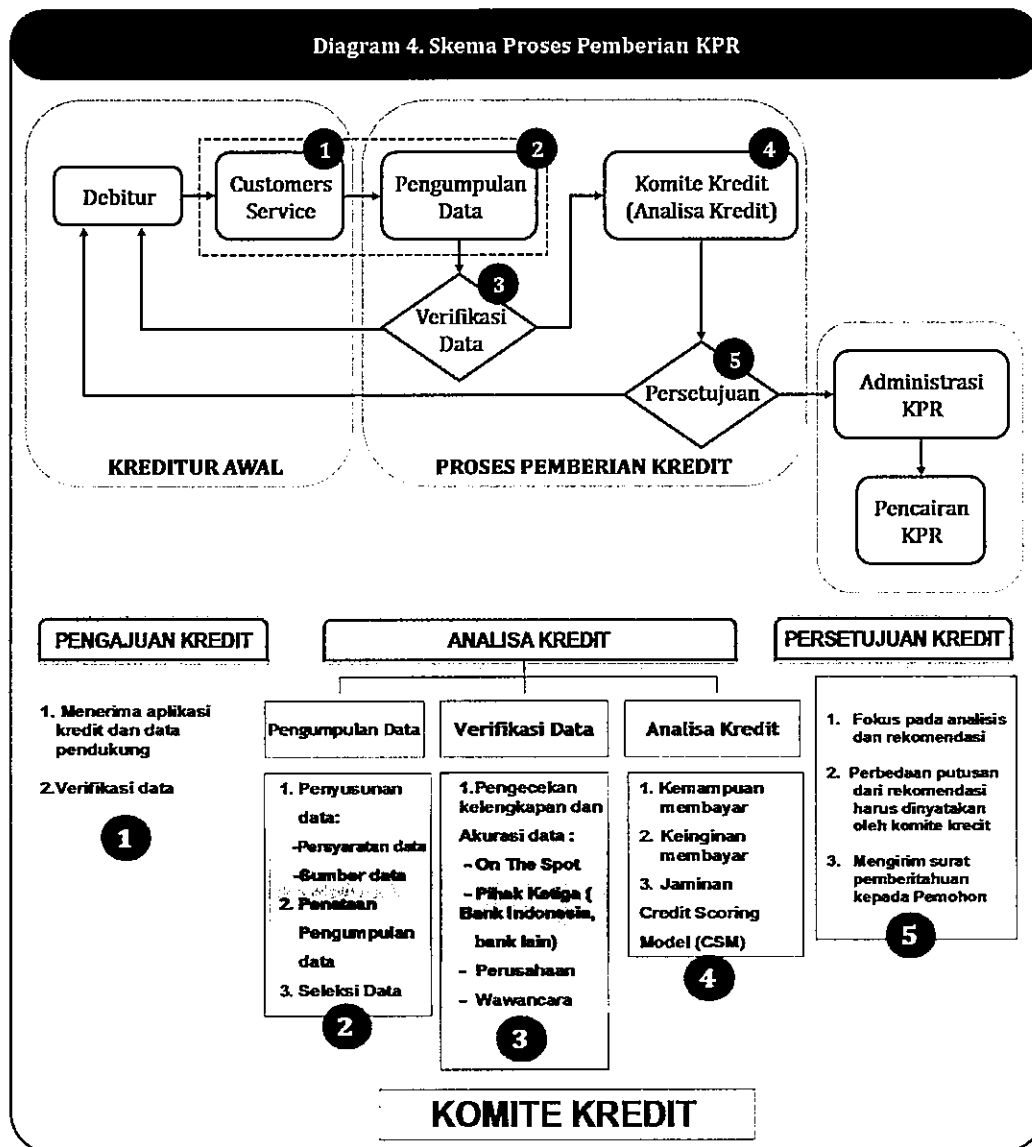
Apabila ada aset dalam Kumpulan Tagihan yang pada waktu dijual oleh Kreditur Awal ternyata tidak memenuhi Kriteria Seleksi, Kreditur Awal wajib bertanggung jawab atas kerugian yang timbul sebesar jumlah terhutang dari aset tersebut.

Disamping 32 kriteria tersebut diatas, pada saat *Cut-Off* Final Manajer Investasi akan mengupayakan lokasi tanah dan bangunan yang menjadi jaminan atas Kumpulan Tagihan tidak terletak didaerah yang patut diduga memiliki potensi bencana alam yang dapat mengurangi nilai jaminan.



PROSES PEMBERIAN KPR BTN

Dalam melakukan proses terhadap permohonan KPR berikut adalah gambaran proses dimaksud yang dilakukan BTN:



Persyaratan bagi calon Debitur KPR BTN:

1. Warga Negara Indonesia
2. 21 tahun atau kurang dari 21 tahun tetapi menikah
3. 65 tahun pada saat pinjaman KPR dilunasi
4. Foto Terbaru
5. Asli dan Fotokopi KTP, surat nikah, dan kartu keluarga
6. Fotokopi kartu karyawan
7. Surat Pernyataan Kerja dari perusahaan
8. Slip gaji
9. NPWP
10. Fotokopi tabungan Batara dengan kas minimum yang memadai untuk proses administrasi kredit perumahan (termasuk) asuransi
11. Asli dan salinan laporan rekening selama 3 bulan (setiap) bank
12. Nomor Pajak dan SPT21 untuk kredit di atas Rp.50.000.000

Kebijakan Pemberian Kredit :

1. Indikator Keuangan:
 - LTV = 90% (subsidi), LTV = 80% (non-subsidi)
 - Metodologi Penilaian: nilai pasar
 - Rasio pendapatan bersih

2. Indikator Aset:
 - Properti (tanah dan bangunan)
 - Ukuran tanah: minimum 60 m²
 - Lokasi Properti: di kawasan perumahan, bebas dari banjir, mudah dipasarkan, dan mudah dijangkau

3. Indikator Agunan:
 - Status *In-lieu*:
 - ✓ Bersubsidi: SKMHT
 - ✓ Non-subsidi:
 - <Rp.50 juta = SKMHT
 - Rp.50 juta = SHT

 - Cakupan Asuransi dan jenis:
 - ✓ Subsidi: Asuransi Umum (kebakaran) dan Asuransi Jiwa
 - Non-subsidi: Asuransi Umum (kebakaran), Asuransi Jiwa, dan Asuransi Bencana Alam (kasus per kasus)



KARAKTERISTIK PORTOFOLIO KPR BTN KIK-DBTN05 PER 14 OKTOBER 2014

Per 14 Oktober 2014, portofolio awal KPR BTN KIK-DBTN05 memiliki karakteristik sebagai berikut:

Total Saldo KPR Terhutang (IDR)	1.500.000.001.615
Total Debitur KPR	33.173
Pinjaman KPR Terbesar (IDR)	437.572.206
Pinjaman KPR Terkecil (IDR)	10.015.439
Rata-rata Pinjaman KPR (IDR)	45.217.496
Rata-rata Seasoning (bulan)	67.00
Rata-rata Jatuh Tempo (tahun)	6.72
Tanggal Jatuh Tempo Terpanjang	07 Maret 2024
Rata-rata Tertimbang <i>Loan To Value</i> Awal (%)	73.81%
Rata-rata Tertimbang <i>Loan To Value</i> Saat ini (%)	52.74%
Maksimum <i>Loan To Value</i> Awal (%)	90.00%
Maksimum <i>Loan To Value</i> Saat Ini (%)	78.56%
Rata-rata Tertimbang Tingkat Bunga	14.19%

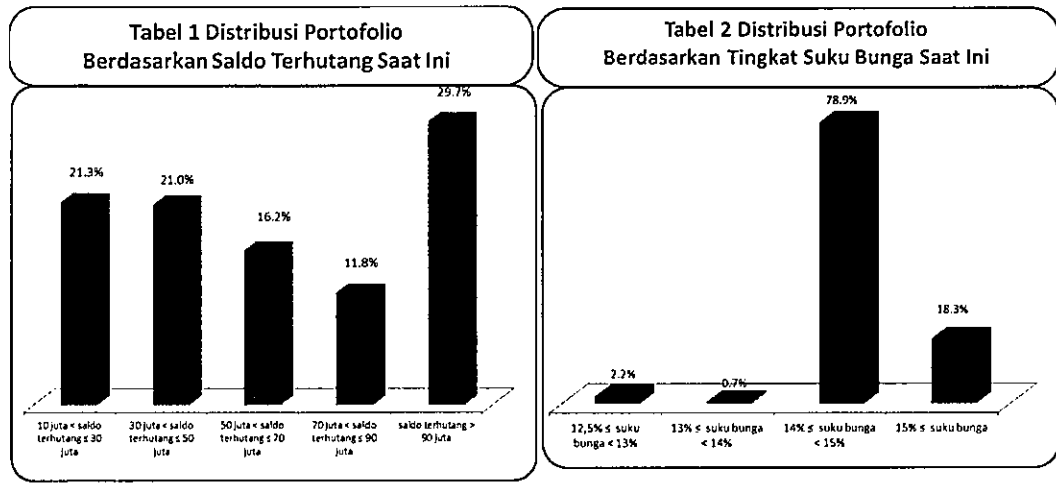
Tabel 1 Distribusi Portofolio Berdasarkan Saldo Terhutang Saat Ini

Saldo Saat Ini (IDR)	Saldo KPR Terhutang (IDR)	Persentase	Total KPR	Persentase
10,000,001 - 20,000,000	100,519,729,258	6.7%	6,380	19.2%
20,000,001 - 30,000,000	218,529,276,498	14.6%	9,028	27.2%
30,000,001 - 40,000,000	170,509,810,935	11.4%	4,907	14.8%
40,000,001 - 50,000,000	144,958,304,935	9.7%	3,251	9.8%
50,000,001 - 60,000,000	131,081,519,015	8.7%	2,400	7.2%
60,000,001 - 70,000,000	112,033,346,944	7.5%	1,730	5.2%
70,000,001 - 80,000,000	95,019,200,374	6.3%	1,270	3.8%
80,000,001 - 90,000,000	81,479,597,686	5.4%	962	2.9%
90,000,001 - 100,000,000	70,782,976,758	4.7%	748	2.3%
> 100,000,000	375,086,239,211	25.0%	2,497	7.5%
Total	1,500,000,001,615	100.0%	33,173	100.0%

Tabel 2 Distribusi Portofolio Berdasarkan Tingkat Suku Bunga

Suku Bunga	Saldo KPR Terhutang (IDR)	Persentase	Total KPR	Persentase
12.50% - 12.99%	32,994,712,283	2.2%	909	2.7%
13.00% - 13.99%	10,030,692,241	0.7%	223	0.7%
14.00% - 14.99%	1,182,849,906,545	78.9%	21,529	64.9%
≥ 15.00%	274,124,690,547	18.3%	10,512	31.7%

	1,500,000,001,615	100.0%	33,173	100.0%
Suku Bunga Tertinggi		15.50%		
Suku Bunga Terendah		12.50%		
Rata-rata Tertimbang Suku Bunga		14.19%		



Tabel 3 Distribusi Portofolio Berdasarkan Rasio Loan to Value Awal

LTV	Saldo KPR Terhutang (IDR)	Persentase	Total KPR	Persentase
< 20%	996,997,338	0.1%	24	0.1%
20% - 30%	3,679,686,543	0.2%	91	0.3%
30% - 40%	13,399,474,044	0.9%	305	0.9%
40% - 50%	47,663,516,342	3.2%	938	2.8%
50% - 60%	104,121,382,019	6.9%	2,092	6.3%
60% - 70%	277,711,104,504	18.5%	5,558	16.8%
70% - 80%	722,703,390,588	48.2%	14,027	42.3%
80% - 90%	329,724,450,237	22.0%	10,138	30.6%
Total	1,500,000,001,615	100.0%	33,173	100.0%

Maksimum *Loan to Value Awal* 90.0%
 Minimum *Loan to Value Awal* 0.1%
 Rata-rata Tertimbang *Loan to Value Awal* 73.8%

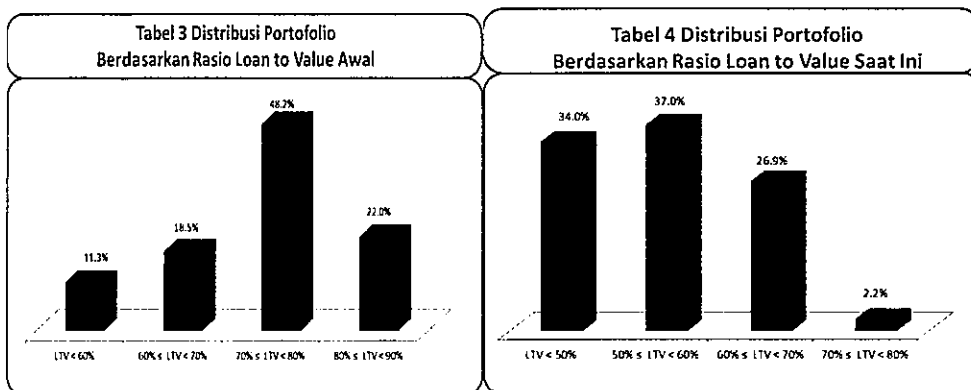
Tabel 4 Distribusi Portofolio Berdasarkan Rasio Loan to Value Saat Ini

LTV	Saldo KPR Terhutang (IDR)	Persentase	Total KPR	Persentase
< 20%	15,660,304,553	1.0%	653	2.0%
20% - 30%	57,341,924,337	3.8%	2,245	6.8%
30% - 40%	134,497,229,299	9.0%	3,560	10.7%

Handwritten signature/initials

40% - 50%	301,961,196,323	20.1%	7,572	22.8%
50% - 60%	554,518,534,392	37.0%	12,471	37.6%
60% - 70%	403,453,749,530	26.9%	6,252	18.8%
70% - 80%	32,567,063,181	2.2%	420	1.3%
Total	1,500,000,001,615	100.0%	33,173	100.0%

Maksimum *Loan to Value* Saat Ini 78.56%
 Minimum *Loan to Value* Saat Ini 0.04%
 Rata-rata Tertimbang *Loan to Value* Saat Ini 52.74%



Tabel 5 Distribusi Portofolio Berdasarkan Jenis Tingkat Suku Bunga

Tingkat Suku Bunga	Saldo KPR Terhutang (IDR)	Persentase	Total KPR	Persentase
Tetap	-	0.0%	-	0.0%
Mengambang	1,500,000,001,615	100.0%	33.173	100.0%
Total	1,500,000,001,615	100.0%	33.173	100.0%

Tabel 6 Distribusi Portofolio Berdasarkan Lokasi Kantor Cabang

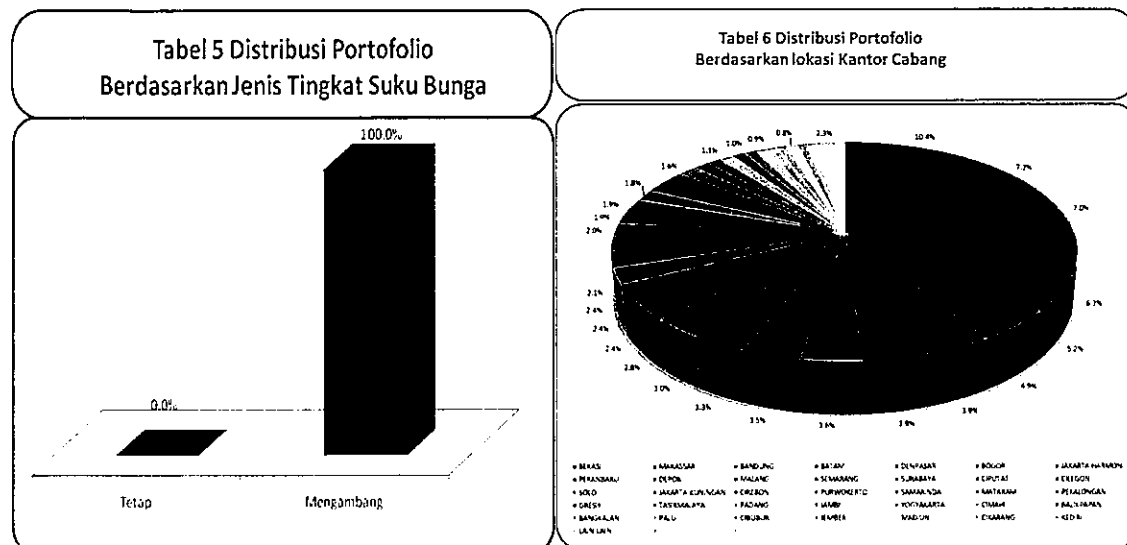
Nama Cabang	Saldo KPR Terhutang (IDR)	Persentase	Total KPR	Persentase
BEKASI	152,532,257,225	10.2%	4,235	12.8%
MAKASSAR	107,367,809,306	7.2%	1,598	4.8%
BANDUNG	102,545,622,238	6.8%	2,752	8.3%
BATAM	92,867,063,062	6.2%	1,871	5.6%
DENPASAR	76,597,866,081	5.1%	1,150	3.5%
BOGOR	71,264,695,395	4.8%	1,644	5.0%
JAKARTA HARMONI	57,370,470,625	3.8%	881	2.7%
PEKANBARU	56,457,464,613	3.8%	1,971	5.9%
DEPOK	53,041,047,891	3.5%	1,017	3.1%
MALANG	51,599,695,121	3.4%	903	2.7%

[Handwritten signature]

EFEK BERAGUN ASET DANAREKSA BTN 05- KPR

SEMARANG	48,154,475,901	3.2%	1,215	3.7%
SURABAYA	43,717,688,399	2.9%	886	2.7%
CIPUTAT	40,969,102,302	2.7%	730	2.2%
CILEGON	35,759,575,888	2.4%	1,230	3.7%
SOLO	34,886,194,145	2.3%	930	2.8%
JAKARTA KUNINGAN	34,455,903,449	2.3%	617	1.9%
CIREBON	31,270,973,637	2.1%	813	2.5%
PURWOKERTO	29,351,150,897	2.0%	630	1.9%
SAMARINDA	27,964,671,366	1.9%	449	1.4%
MATARAM	27,831,963,300	1.9%	549	1.7%
PEKALONGAN	26,059,196,008	1.7%	739	2.2%
GRESIK	25,735,880,735	1.7%	605	1.8%
TASIKMALAYA	24,682,185,931	1.6%	496	1.5%
PADANG	22,965,452,318	1.5%	374	1.1%
JAMBI	18,077,580,508	1.2%	530	1.6%
YOGYAKARTA	16,363,347,143	1.1%	374	1.1%
CIMAHI	15,681,216,750	1.0%	222	0.7%
BALIKPAPAN	15,620,179,253	1.0%	370	1.1%
BANGKALAN	14,703,903,834	1.0%	444	1.3%
PALU	12,675,138,836	0.8%	424	1.3%
CIBUBUR	12,617,331,651	0.8%	183	0.6%
JEMBER	12,593,675,533	0.8%	329	1.0%
MADIUN	12,321,250,404	0.8%	255	0.8%
CIKARANG	12,285,419,961	0.8%	197	0.6%
KEDIRI	10,746,888,160	0.7%	236	0.7%
PALANGKARAYA	10,086,035,944	0.7%	289	0.9%
TANJUNG PINANG	8,701,790,508	0.6%	213	0.6%
BENGKULU	8,311,553,384	0.6%	229	0.7%
KENDARI	7,259,825,280	0.5%	137	0.4%
KELAPA GADING SQUARE	6,536,373,768	0.4%	53	0.2%
KARAWACI	6,387,160,873	0.4%	118	0.4%
BUMI SERPONG DAMAI	6,374,860,513	0.4%	74	0.2%
KEBON JERUK	6,354,129,085	0.4%	75	0.2%
SURABAYA BUKIT DARMO	5,604,855,979	0.4%	71	0.2%
HARAPAN INDAH	2,809,206,332	0.2%	27	0.1%
PANGKALPINANG	2,439,872,083	0.2%	38	0.1%
Total	1,500,000,001,615	100.0%	33,173	100.0%

Handwritten signature/initials



Tabel 7 Distribusi Portofolio Berdasarkan Seasoning

Seasoning	Saldo KPR Terhutang (IDR)	Persentase	Total KPR	Persentase
18 - 36 bulan	212,290,505,362	14.2%	2,509	7.6%
36 - 48 bulan	243,727,887,759	16.2%	3,395	10.2%
48 - 60 bulan	181,378,345,104	12.1%	3,266	9.8%
≥ 60 bulan	862,603,263,390	57.5%	24,003	72.4%
Total	1,500,000,001,615	100.0%	33,173	100.0%

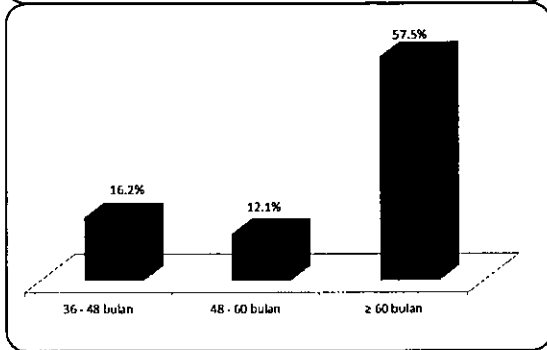
Maksimum <i>Seasoning</i> (bulan)	146
Minimum <i>Seasoning</i> (bulan)	23
Rata-rata Tertimbang <i>Seasoning</i> (bulan)	67

Tabel 8 Distribusi Portofolio Berdasarkan Jangka Waktu Tersisa

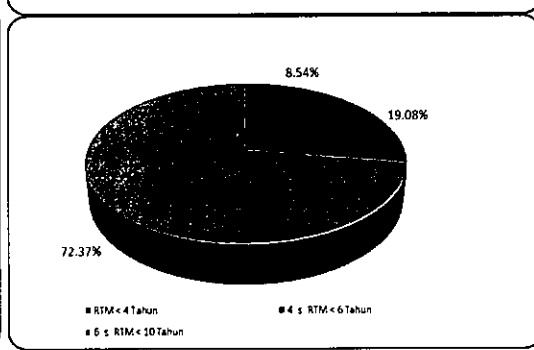
Jangka Waktu Tersisa	Saldo KPR Terhutang (IDR)	Persentase	Total KPR	Persentase
RTM < 4 Tahun	128,115,556,182	8.5%	4,423	19.5%
4 ≤ RTM < 6 Tahun	286,266,151,805	19.1%	7,097	33.6%
6 ≤ RTM < 10 Tahun	1,085,618,293,628	72.4%	21,653	46.9%
Total	1,500,000,001,615	100.0%	33,173	100.0%

Maksimum Jangka Waktu Tersisa (tahun)	9.42
Minimum Jangka waktu Tersisa (tahun)	1.00
Rata-rata Tertimbang Jangka Waktu Tersisa (tahun)	6.72

Tabel 4 Distribusi Portofolio Berdasarkan Seasoning



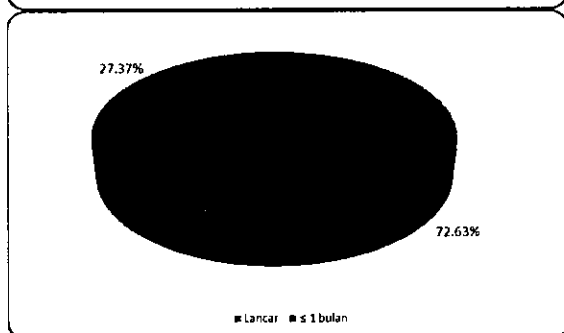
Tabel 8 Distribusi Portofolio Berdasarkan Jangka Waktu Tersisa



Tabel 9 Distribusi Portofolio Yang Menjadi Tunggakan Saat Ini

Jenis Tunggakan	Saldo KPR Terhutang (IDR)	Persentase	Total KPR	Persentase
Lancar	1,089,405,529,924	72.6%	24,309	73.3%
≤ 1 bulan	410,594,471,691	27.4%	8,864	26.7%
Total	1,500,000,001,615	100.0%	33,173	100.0%

Tabel 9 Distribusi Portofolio yang Menjadi Tunggakan Saat Ini



Handwritten signatures and initials.

VIII. PENGELOLAAN KPR

1. PENGENALAN

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. bertindak selaku Penyedia Jasa yang telah ditunjuk oleh PT Bank Mandiri (Persero), Tbk. selaku Bank Kustodian dan PT Danarekxa Investment Management selaku Manajer Investasi. BTN akan melakukan perannya sebagai Penyedia Jasa dan akan sesuai dengan arah yang tepat, perintah dan petunjuk yang telah ditetapkan oleh Penerbit atau Bank Kustodian dari waktu ke waktu berdasarkan Perjanjian Penyediaan Jasa No. 26/PKS/DIR/2014 tanggal 21 Oktober 2014. BTN wajib memberikan pelayanan terhadap Debitur dengan cara yang benar, teliti dan profesional, dan dengan penuh seksama seperti bilamana melaksanakan pengurusan untuk kepentingannya sendiri.

2. PROSES PEMBINAAN DEBITUR

Dalam melakukan pembinaan terhadap debitur pihak BTN tidak melakukan pembedaan aset antara aset yang dimiliki oleh BTN ataupun yang dimiliki oleh KIK-DBTN05 untuk dan atas nama Pemegang EBA. Proses pembinaan debitur yang selama ini dilakukan oleh BTN untuk menjaga tingkat kualitas kredit yang baik adalah sebagai berikut:

Hari Keterlambatan	Aktivitas
0	<ol style="list-style-type: none"> 1 Monitoring pembayaran bulanan. 2 Sistem secara otomatis akan mengirim informasi kepada debitur bersangkutan melalui SMS Blast.
1-30	<ol style="list-style-type: none"> 1 Monitoring pembayaran bulanan. 2 Sistem secara otomatis akan mengirim informasi kepada debitur bersangkutan melalui SMS Blast. 3 Menghubungi debitur yang belum membayar kewajiban yang telah jatuh tempo. 4 Mendokumentasikan informasi dari debitur yang telah dihubungi (janji bayar, perubahan data, restrukturisasi, dll) dan memonitor/menindaklanjuti upaya penagihan yang dilakukan sebelumnya berdasarkan janji debitur, pengkinian data debitur serta debitur yang tidak dapat dihubungi. 5 Jika tidak dapat dihubungi maka petugas akan kelapangan untuk update informasi debitur untuk bisa dihubungi dan secara paralel melakukan pembinaan.
31-60	<ol style="list-style-type: none"> 1 Monitoring pembayaran bulanan. 2 Menghubungi debitur yang belum membayar kewajiban yang telah jatuh tempo. 3 Mendokumentasikan informasi dari debitur yang telah dihubungi (janji bayar, perubahan data, restrukturisasi, dll) dan memonitor/menindaklanjuti upaya penagihan yang dilakukan sebelumnya berdasarkan janji debitur, pengkinian data debitur serta debitur yang tidak dapat dihubungi. 4 Jika tidak dapat dihubungi maka petugas akan kelapangan untuk update informasi debitur untuk bisa dihubungi dan secara paralel melakukan pembinaan.
61-90	<ol style="list-style-type: none"> 1 Monitoring pembayaran bulanan. 2 Menghubungi debitur yang belum membayar kewajiban yang telah jatuh tempo. 3 Mendokumentasikan informasi dari debitur yang telah dihubungi (janji bayar, perubahan data, restrukturisasi, dll) dan memonitor/menindaklanjuti upaya penagihan yang dilakukan sebelumnya berdasarkan janji debitur, pengkinian data debitur serta debitur yang tidak dapat dihubungi.

	4	Jika tidak dapat dihubungi maka petugas akan kelapangan untuk update informasi debitur untuk bisa dihubungi dan secara pararel melakukan pembinaan.
	5	Mengirimkan surat peringatan sesuai dengan kondisi tunggakan debitur yang bersangkutan.
91-360	1	Monitoring pembayaran bulanan.
	2	Menghubungi debitur yang belum membayar kewajiban yang telah jatuh tempo.
	3	Petugas akan melakukan analisa awal untuk menetapkan apakah selanjutnya akan dilakukan proses restrukturisasi dan/atau penyelesaian kredit.
> 360	1	Monitoring pembayaran bulanan.
	2	Menghubungi debitur yang belum membayar kewajiban yang telah jatuh tempo.
	3	Petugas akan melakukan eksekusi penyelesaian kredit.

3. PEMBAYARAN DARI DEBITUR

Pembayaran bulanan untuk bunga dan pokok sehubungan dengan pinjaman dan premi asuransi tambahan (jika ada) dibayar pada tanggal 10 (sepuluh) setiap bulan tanpa pembatasan, hasil-hasil dari pembayaran berupa cek, atau instrumen pembayaran lainnya, pembayaran tunai, dan lain-lain hasil tunai, penguasaan dan penjualan eksekusi atas Properti Dibiayai, dan hasil pembayaran klaim atas polis-polis asuransi yang diterima dan dikumpulkan hingga akhir Periode Penagihan sebelumnya harus tanpa pengecualian dipindahkan ke dalam Rekening Koleksi pada Tanggal Transfer Hasil Koleksi.

4. TUNGGAKAN DAN PROSEDUR GAGAL BAYAR

Penyedia Jasa secara teratur akan memberikan informasi kepada Penerbit dan Bank Kustodian secara tertulis mengenai pinjaman yang ada tunggakan.

Penyedia Jasa atas kebijakannya dapat membebaskan kewajiban pembayaran denda untuk keterlambatan pembayaran tagihan oleh Debitur. Akan tetapi, Penyedia Jasa tidak diperbolehkan untuk mengubah jumlah pokok hutang atas tagihan-tagihan dalam Kumpulan Tagihan. Penyedia Jasa dapat mengubah tingkat suku bunga dari Kumpulan Tagihan, dengan ketentuan tidak menjadi lebih rendah dari 12% (dua belas persen) pertahun. Perubahan tersebut wajib diberitahukan kepada Bank Kustodian, Manajer Investasi, dan Lembaga Pemeringkat dalam batas waktu 5 (lima) Hari Kerja setelah perubahan dilakukan.

Penyedia Jasa akan berusaha untuk mengumpulkan semua pembayaran yang berhubungan dengan pinjaman. Untuk debitur-debitur yang melakukan tunggakan akan diproses sesuai dengan peraturan yang berlaku. Apabila terjadi prosedur gagal bayar maka akan dilakukan proses penyitaan serta tindakan hukum sesuai hukum yang berlaku di Indonesia.

Pelaksanaan penjualan eksekusi atas Properti Dibiayai akan didahului dengan pemasangan HT (untuk yang belum dipasang HT) atau balik nama HT bersangkutan menjadi atas nama Bank Kustodian (bila perlu) yang dilaksanakan oleh Penyedia Jasa sebagai kuasa untuk dan atas nama Bank Kustodian yang mewakili para Pemegang EBA.

Langkah-langkah untuk menguasai dan mengeksekusi Properti Dibiayai yang dimiliki oleh Debitur yang cidera janji wajib dilaksanakan secepat mungkin sesudah tagihan dalam Kumpulan Tagihan menjadi Tagihan Tertunggak. Penyedia Jasa dapat menentukan tidak melakukan penguasaan dan eksekusi atas Properti Dibiayai jika berdasarkan pendapatnya secara beritikad baik bahwa biaya yang dikeluarkan untuk penguasaan dan eksekusi atas Properti Dibiayai lebih besar dari jumlah terutang berdasarkan Perjanjian KPR. Penyedia Jasa wajib memberitahu secara tertulis kepada Bank Kustodian dan Manajer Investasi mengenai akan atau tidak dilakukannya penguasaan dan eksekusi tersebut dalam waktu 5 (lima) Hari Kerja setelah tagihan tersebut menjadi Tagihan Tertunggak. Apabila Penyedia Jasa memutuskan untuk melakukan eksekusi atas Properti Dibiayai, maka dalam jangka waktu 15 (lima belas) Hari Kerja sejak tanggal pemberitahuan tersebut kepada Bank Kustodian, Manajer Investasi, dan Penyedia Jasa wajib menyampaikan kepada Kantor Pertanahan semua dokumen yang diperlukan untuk pemasangan HT atau balik nama HT (bila diperlukan) untuk tujuan pelaksanaan eksekusi.

Jika pembayaran atas Tagihan Tertunggak tidak dapat dicapai melalui penguasaan dan pelaksanaan eksekusi atas Properti Dibiayai melalui penjualan eksekusi di luar pengadilan (*parate executie*), Penyedia Jasa wajib mengajukan eksekusi melalui pengadilan yang berwenang.

Penyedia Jasa wajib memperhatikan standar prosedur Penyedia Jasa dan mematuhi hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta memperhatikan kebiasaan-kebiasaan dan praktek-praktek yang berlaku, dalam memberikan jasa-jasa pengurusan penagihan Kumpulan Tagihan, termasuk prosedur untuk menjual Properti Dibiayai dalam penjualan di muka umum sepanjang kebiasaan-kebiasaan dan praktek-praktek yang berlaku memberikan keuntungan dan meningkatkan jasa-jasa pengurusan penagihan.

Penyedia Jasa berkewajiban untuk menerima pembayaran, termasuk tetapi tidak terbatas pada: (i) hasil penjualan eksekusi atas Properti Dibiayai, dan (ii) pembayaran ganti rugi yang diterima dalam hubungan dengan Properti Dibiayai, dan wajib menyimpan pembayaran-pembayaran tersebut pada hari yang sama ke dalam Rekening KIK-DBTN05.

Hasil bersih penjualan Properti (setelah dikurangi biaya-biaya terkait dengan penjualan properti tersebut) akan digunakan untuk melunasi pokok dan bunga debitur kepada pemilik EBA. Apabila hasil penjualan tersebut tidak mencukupi maka akan digunakan dana cadangan yang berasal dari Pendukung Kredit.

5. LAPORAN PENYEDIA JASA

Penyedia Jasa akan menyiapkan laporan bulanan untuk kepentingan Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Lembaga Peringkat yang akan berisi informasi tentang tunggakan dan posisi pinjaman serta pergerakan kas selama Periode Koleksi sebelumnya.

6. IMBALAN PENYEDIA JASA

Imbalan jasa Penyedia Jasa untuk setiap Tanggal Pembayaran adalah dalam jumlah yang sama dengan **2% (dua persen)** dari Hasil Koleksi selama tiga Periode Penagihan berturut-turut sebelumnya ("Imbalan Jasa Penyedia Jasa"), dikurangi pembayaran denda atau biaya lain yang harus dibayar Penyedia Jasa.

7. PEMUTUSAN PENUNJUKAN

Berdasarkan Perjanjian Penyedia Jasa, penunjukan BTN sebagai Penyedia Jasa dapat diakhiri apabila terjadi kejadian sebagai berikut:

- a. Permohonan kepailitan telah diajukan terhadap Penyedia Jasa, atau Penyedia Jasa telah mengajukan permohonan penangguhan kewajiban pembayaran utang;
- b. Penyedia Jasa berhenti beroperasi atau berhenti untuk melakukan kegiatan jasa pengurusan tagihan;
- c. Kelalaian Penyedia Jasa untuk mentransfer Hasil Koleksi ke dalam Rekening Koleksi pada saat Hasil Koleksi wajib ditransfer ke dalam Rekening Koleksi, dan kelalaian tersebut tidak diperbaiki dalam waktu 3 (tiga) Hari Kerja setelah tanggal transfer wajib dilakukan;
- d. Penyedia Jasa tidak melaksanakan Tugas Penyedia Jasa atau lalai, memenuhi kewajiban-kewajibannya atau melanggar pernyataan dan jaminan yang diberikan, termasuk namun tidak terbatas pada pernyataan dan jaminanyang terdapat dalam Dokumen Transaksi dan (kecuali jika tidak bisa diperbaiki) keadaan tersebut berlanjut untuk 30 (tiga puluh) Hari Kerja sesudah menerima pemberitahuan dari Bank Kustodian mengenai kelalaian tersebut;
- e. Jika permohonan likuidasi terhadap Penyedia Jasa, atau permohonan penunjukan seorang likuidator terhadap Penyedia telah diajukan;
- f. Terjadi pelanggaran Penyedia Jasa atas jaminan-jaminan yang diberikannya yang mungkin berakibat buruk terhadap Kumpulan Tagihan, pelanggaran mana dapat diperbaiki akan tetapi tidak diperbaiki oleh Penyedia Jasa dalam masa 30 (tiga puluh) Hari Kerja setelah diminta untuk diperbaiki oleh Bank Kustodian; atau
- g. Penyedia Jasa dilarang untuk bertindak sebagai penyedia jasa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bank Kustodian wajib memberitahu Lembaga Pemeringkat dan segera mengadakan Rapat Pemegang EBA untuk memutuskan telah terjadi atau tidaknya Kejadian Pemberhentian Penyedia Jasa. Apabila diputuskan oleh Rapat Pemegang

EBA bahwa telah terjadi Kejadian Pemberhentian Penyedia Jasa, maka dengan sendirinya Penyedia Jasa digantikan oleh Penyedia Jasa Cadangan atau (sesuai dengan kasusnya) yang diusulkan oleh Bank Kustodian dan/atau Manajer Investasi (dalam hal Penyedia Jasa Cadangan belum ditunjuk).

Apabila diputuskan oleh Rapat Pemegang EBA bahwa tidak terjadinya Kejadian Pemberhentian Penyedia Jasa, maka Penyedia Jasa berkewajiban untuk melanjutkan Tugas Penyedia Jasa. Bank Kustodian wajib dengan segera memberitahu Lembaga Pemeringkat mengenai keputusan Rapat Pemegang. Sejauh hal itu belum diputus dalam Rapat Pemegang EBA dan Penyedia Jasa Cadangan belum ditunjuk, Penyedia Jasa berkewajiban untuk melanjutkan Tugas Penyedia Jasa.

Dengan pemberitahuan dari Bank Kustodian kepada Penyedia Jasa mengenai keputusan Rapat Pemegang EBA untuk menghentikan pemberian jasa-jasa oleh Penyedia Jasa, Penyedia Jasa Cadangan wajib menggantikan kedudukan Penyedia Jasa dengan segera, dalam batas waktu tidak lebih dari 1 (satu) Hari Kerja sejak pemberitahuan Bank Kustodian kepada Penyedia Jasa untuk membuat persiapan-persiapan. Tugas-tugas Penyedia Jasa Cadangan pada saat menggantikan Penyedia Jasa adalah sama dengan tugas-tugas Penyedia Jasa, kecuali dalam hal transfer Hasil Koleksi yang wajib dilakukan secara harian.

Sejak pemberitahuan tersebut, Penyedia Jasa wajib:

- a. Dengan segera mentransfer Hasil Koleksi yang masih berada dalam penguasaan Penyedia Jasa ke dalam Rekening Koleksi;
- b. Mengurus penyerahan semua Dokumentasi Kredit dan Berkas Hutang mengenai Kumpulan Tagihan kepada Penyedia Jasa Cadangan secara lengkap dalam batas waktu 7 (tujuh) Hari Kerja sejak tanggal pemberitahuan tersebut (dan bertanggung jawab untuk membayar kerugian yang diderita Bank Kustodian dan para Pemegang EBA yang disebabkan karena tidak lengkapnya atau keterlambatan penyerahan Dokumentasi Kredit dan Berkas Hutang tersebut);
- c. Memberi bantuan yang diperlukan kepada Penyedia Jasa Cadangan untuk memungkinkan Penyedia Jasa Cadangan melaksanakan tugas-tugasnya secara baik;
- d. Melakukan pemasangan HT dan balik nama HT terhadap Properti Dibiayai menjadi atas nama Bank Kustodian;
- e. Memberitahu para Debitur dalam bentuk surat pemberitahuan sebagaimana terlampir dalam Lampiran IV Akta Cessie dengan surat tercatat, bahwa (i) telah terjadi pengalihan Kumpulan Tagihan kepada Bank Kustodian, (ii) Penyedia Jasa tidak lagi bertindak sebagai penyedia jasa bagi Bank Kustodian, dan (iii) pembayaran-pembayaran berdasarkan Perjanjian KPR bersangkutan tidak lagi dibayar kepada Penyedia Jasa, melainkan wajib dibayarkan pada rekening yang ditentukan.

Apabila Penyedia Jasa tidak melaksanakan hal-hal sebagaimana ditentukan dalam (d) dan (e) di atas dalam batas waktu 5 (lima) Hari Kerja sejak tanggal pemberitahuan Bank Kustodian kepada Penyedia Jasa, Bank Kustodian wajib dengan segera melaksanakan hal yang disebutkan dalam (d) di atas dalam batas waktu 60 (enam puluh) Hari Kerja sejak tanggal pemberitahuan Bank Kustodian tersebut, dan melaksanakan hal yang disebutkan dalam (e) di atas dalam batas waktu 15 (lima belas) Hari Kerja sejak tanggal pemberitahuan Bank Kustodian tersebut.

Bank Kustodian lebih jauh dapat mensyaratkan bahwa pemberitahuan juga diumumkan dalam surat kabar yang memiliki peredaran secara nasional selama 2 (dua) hari berturut-turut. Biaya-biaya yang timbul dari (d) dan (e) di atas akan dibayar dengan dana dari Rekening Dana Transisi Penyedia Jasa.

Sejak diterimanya pemberitahuan dari Bank Kustodian kepada Penyedia Jasa mengenai keputusan Rapat Pemegang EBA untuk menghentikan pemberian jasa-jasa oleh Penyedia Jasa, setiap Hasil Koleksi yang diterima Penyedia Jasa wajib ditransfer ke Rekening Koleksi secara harian.

Dalam hal Penyedia Jasa pailit atau tidak dapat lagi meneruskan Tugas Penyedia Jasa dan Penyedia Jasa Cadangan belum ditunjuk, Bank Kustodian untuk sementara waktu akan menjalankan Tugas Penyedia Jasa sampai ditunjuknya Penyedia Jasa baru.

Kelalaian oleh Penyedia Jasa tidak berarti telah terjadinya kelalaian pembayaran oleh para Debitur.

IX. INDUSTRI KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI INDONESIA

PENDAHULUAN

Berdasarkan rilis berita dari Bank Indonesia, pertumbuhan ekonomi triwulan II 2014 tercatat 5,12% (yoy). Pertumbuhan ekonomi triwulan II 2014 ditopang oleh kinerja konsumsi rumah tangga yang masih kuat antara lain sebagai dampak dari pelaksanaan Pemilu. Investasi bangunan juga masih tumbuh cukup baik. Disisi lain terjadi perlambatan yang disebabkan oleh kontraksi pertumbuhan ekspor yang terutama terjadi pada komoditas berbasis sumber daya alam. Dari sisi domestik, perlambatan pertumbuhan ekonomi terutama bersumber dari terkontraksinya belanja pemerintah dan kegiatan investasi nonbangunan.

Sementara itu, perekonomian Indonesia yang diukur berdasarkan besaran Produk Domestik Bruto (PDB) atas dasar harga berlaku pada triwulan II-2014 mencapai Rp2.480,8 triliun. Pertumbuhan ekonomi Indonesia yang diukur berdasarkan kenaikan Produk Domestik Bruto (PDB) pada triwulan II-2014 dibanding triwulan I-2014 mencapai 2,47 persen (q-to-q) dan apabila dibandingkan dengan triwulan yang sama tahun 2013 mengalami pertumbuhan 5,12 persen (y-on-y).

Sampai dengan awal September 2014 Bank Indonesia menetapkan BI Rate pada posisi 7,5%.

KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI INDONESIA

1. KARAKTERISTIK

Pada umumnya, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia memiliki jangka waktu 5 sampai 15 tahun, dengan rata-rata usia 8 tahun.

Suku bunga KPR yang ditawarkan oleh bank umum merupakan suku bunga mengambang suku atau bunga tetap untuk jangka waktu tertentu yang selanjutnya dikenakan suku bunga mengambang. KPR dengan angsuran tetap sampai dengan jatuh tempo umumnya ditawarkan oleh bank syariah yang menggunakan akad murabahah. Sementara KPR syariah dengan menggunakan akad Musyarahah Mutannaqisah (MMQ) dan Ijarah Muntahia Bit Tamlik (IMBT) yang memungkinkan adanya perubahan nilai angsuran belum diterapkan secara luas oleh bank syariah di Indonesia.

Melalui Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013, Bank Indonesia telah menerbitkan ketentuan terkait LTV KPR sebagai berikut:

LTV Untuk Kredit, Pembiayaan *Murabahah & Istishna*

Kredit/Pembiayaan & tipe Agunan	LTV Maksimum		
	FK/FP 1	FK/FP 2	FK/FP3 dst
KPR Tipe > 70	70%	60%	50%
KPR Tipe > 70	70%	60%	50%
KPR Tipe 22-70	-	70%	60%
KPR Tipe 22-70	80%	70%	60%
KPR Tipe s/d 21	-	70%	60%
KP Ruko/Rukan	-	70%	60%

LTV Untuk Pembiayaan *MMQ & IMBT*

Kredit/Pembiayaan & tipe Agunan	LTV Maksimum		
	FK/FP 1	FK/FP 2	FK/FP3 dst
KPR Tipe > 70	80%	70%	60%

Kredit/Pembiayaan & tipe/Agunan	LTV Maksimum		
	FK/FP1	FK/FP2	FK/FP3 dst
KPR Tipe 22-70	-	80%	70%
KPR Tipe 22-70	90%	80%	70%
KPR Tipe s/d 21	-	80%	70%
KP Ruko/Rukan	-	80%	70%

Keterangan: FK : Fasilitas Kredit; FP: Fasilitas Pembiayaan; MMQ: Musyarahah Mutannaqisah; IMBT: Ijarah Muntahia Bit Tamlik

2. LEMBAGA PENYALUR KPR

Saat ini, lembaga penyalur KPR dapat dibagi ke dalam 2 kelompok yaitu, (1) bank yang sudah menyalurkan KPR dan (2) bank atau lembaga keuangan lain yang baru mulai menyalurkan KPR. Selain perbankan, sejak tahun 2006, Menteri Keuangan mengeluarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/Tahun 2006 telah memperbolehkan Perusahaan Pembiayaan untuk turut menyalurkan KPR. Hal ini memberikan kesempatan bagi lembaga keuangan bukan bank untuk melakukan penyaluran KPR sehingga diharapkan akan timbul persaingan yang sehat dalam menyalurkan KPR.

Sifat Kredit pemilikan rumah (KPR) merupakan kredit jangka panjang. Penyaluran KPR oleh perbankan dapat memicu terjadinya *maturity mismatch* dimana bank menggunakan dana jangka pendek yang berasal dari simpanan untuk membiayai KPR yang bersifat jangka panjang. Penerapan Basel III yang dilakukan secara bertahap hingga tahun 2019 akan mendorong pengelolaan likuiditas yang semakin ketat bagi perbankan. Pada Basel III mulai diperkenalkan rasio baru yaitu NSFR (*Net Stable Funding Ratio*). Penerapan batasan NSFR mulai tahun 2018 akan mendorong perbankan memanfaatkan sumber pendanaan yang stabil yang akhirnya bermuara pada penanggulangan *maturity mismatch*.

3. PERKEMBANGAN KEBUTUHAN PERUMAHAN DAN KREDIT PERUMAHAN DI INDONESIA

Berdasarkan sensus tahun 2010 dari 240 juta penduduk Indonesia yang terdiri dari 61 juta rumah tangga, 22% atau sebanyak 13,6 Juta rumah tangga tidak memiliki rumah (*Backlog* Perumahan). Sisanya masih tinggal di daerah ilegal seperti kawasan penghijauan milik pemerintah, rumah mertua, mengontrak atau menyewa rumah. Lebih lanjut, pertahun Indonesia membutuhkan 800.000 unit rumah sedangkan *supply* rumah hanya 400.000 unit per tahun. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kebutuhan rumah yang sangat tinggi yang saat ini masih belum dapat dipenuhi oleh pemerintah.

Dengan pertumbuhan penduduk Indonesia berkisar 1,49% per tahun dan kemampuan daya beli masyarakat yang terus membaik, maka kebutuhan atas KPR diperkirakan akan terus meningkat dalam beberapa tahun ke depan. Selama tahun 2013, BI mencatat pertumbuhan KPR di Indonesia mencapai 26,58% dibandingkan tahun 2012. Sedangkan hingga May 2014, BI mencatat pertumbuhan kredit untuk pemilikan rumah tinggal meningkat sebesar 30,31% (YoY). Nilai *outstanding* KPR hingga bulan Mei 2014 mencapai Rp. 301,53 Triliun.

X. INFORMASI MENGENAI KREDITUR AWAL

1. UMUM

Kreditur awal yang semula bernama Bank Tabungan Pos, didirikan pada tanggal 9 Februari 1950 berdasarkan Undang-undang Darurat No.9 tahun 1950. Pada tahun 1963, Bank Tabungan Pos berubah menjadi Bank Tabungan Negara sampai dengan sekarang.

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. ("BTN") merupakan bank umum yang melakukan tugas dan usaha di bidang perbankan dalam arti seluas-luasnya untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional di bidang ekonomi ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan No. B-49/MK/IV/1/1974 tanggal 29 Januari 1974, maka BTN mengkhususkan diri untuk melaksanakan kegiatannya dalam bidang pembiayaan proyek pembangunan perumahan rakyat.

BTN mempunyai visi untuk menjadi Bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan dan mengutamakan kepuasan nasabah.

Sedangkan misi BTN adalah:

- Memberikan pelayanan yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri yang terkait, pembiayaan konsumsi, serta usaha kecil dan menengah.
- Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa, dan jaringan strategis berbasis teknologi terkini.
- Menyiapkan dan mengembangkan human capital yang berkualitas, profesional dan memiliki integritas tinggi.
- Melaksanakan manajemen perbankan sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance* untuk meningkatkan nilai tambah bagi pemegang saham.
- Mempedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

Nilai-nilai Perusahaan yang dianut oleh jajaran BTN untuk mewujudkan visi dan melaksanakan misi BTN adalah sebagai berikut:

- **Pelayanan Prima**
Memberikan pelayanan yang melebihi harapan pelanggan (internal dan eksternal).
- **Inovasi**
Senantiasa mengembangkan gagasan baru dan penyempurnaan berkelanjutan yang memberi nilai tambah bagi perusahaan.
- **Keteladanan**
Mulai dari diri sendiri menjadi suri tauladan dalam berperilaku yang mencerminkan Nilai-Nilai Budaya Kerja Bank BTN bagi insan Bank BTN dan pihak-pihak yang terkait.
- **Profesionalisme**
Kompeten di bidangnya dan senantiasa mengembangkan diri sehingga menghasilkan kinerja terbaik serta memberikan nilai tambah bagi perusahaan dan seluruh insan Bank BTN.
- **Integritas**
Konsisten antara pikiran, perkataan, dan tindakan sesuai dengan ketentuan perusahaan, kode etik profesi, serta prinsip-prinsip kebenaran yang terpuji.
- **Kerjasama**
Membangun hubungan yang tulus dan terbuka dengan sesama insan Bank BTN dan pihak lain, yang dilandasi sikap saling percaya dan menghargai untuk mencapai tujuan bersama.

Sedangkan 12 Budaya Perusahaan Bank BTN adalah sebagai berikut:

- Ramah, sopan, dan bersahabat
- Peduli, proaktif, dan cepat tanggap
- Berinisiatif melakukan penyempurnaan
- Berorientasi menciptakan nilai tambah

- Menjadi contoh dalam berperilaku baik dan benar
- Memotivasi penerapan nilai-nilai budaya kerja
- Kompeten dan bertanggung jawab
- Bekerja cerdas dan tuntas
- Konsisten dan disiplin
- Jujur dan berdedikasi
- Tulus dan terbuka
- Saling percaya dan menghargai

2. KEBIJAKAN UMUM BTN DAN MANAJEMEN

Sebagai landasan kerja operasional yang akan digunakan dalam usaha mencapai visi dan misi BTN, maka Direksi menetapkan arah kebijakan umum BTN dan Manajemen, yaitu menjalankan kegiatan bank umum komersial yang sehat dan fokus dengan mengutamakan aspek *prudential banking practices* dan *good corporate governance* untuk menjadi bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan dengan mengedepankan kepentingan *stakeholders*. Untuk menunjang hal tersebut, BTN akan menerapkan langkah-langkah dalam bidang dana, kredit, pendukung operasional, dan pengembangan unit usaha syariah.

Melalui kerja keras serta komitmen maupun kebersamaan seluruh jajaran manajemen dan karyawan, BTN terus berupaya untuk dapat meningkatkan kinerjanya di masa mendatang sehingga kebutuhan nasabah dapat terpenuhi di tengah persaingan perbankan yang semakin kompetitif.

Susunan anggota Komisaris dan Direksi BTN pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Komisaris

Komisaris Utama	:	Mardiasmo
Komisaris	:	Sahala Lumban Gaol Herman Hidayat Agung Kuswandono
Komisaris Independen	:	Maulana Ibrahim Amanah Abdulkadir

Direksi

Direktur Utama	:	Maryono
Direktur	:	Hulmansyah Rico Rizal Budidarmo Irman Alvian Zahiruddin Mansyur Syamsuri Nasution Iman Nugroho Soeko

Ikhtisar Laporan Keuangan :

(Dalam Jutaan Rupiah)

No.	Keterangan	Realisasi				
		Des- 2013	2012	2011	2010	2009
1	Total Aktiva	131.169.730	111.748.593	89.121.459	68.385.539	58.447.667
2	Total Kredit	99.330.214	75.410.705	59.337.756	51.549.501	38.737.202
3	Total Obligasi Pemerintah	8.384.960	7.468.930	7.106.814	7.193.270	7.380.213
4	Total Dana Pihak Ketiga	96.207.622	80.667.983	61.970.015	47.546.047	40.214.954
5	Jumlah Laba/Rugi (sebelum Pajak)	2.140.771	1.863.202	1.522.260	1.250.222	745.817
6	Jumlah Laba/Rugi (setelah Pajak)	1.562.161	1.363.962	1.118.661	915.938	490.453
7	Capital Adequacy Ratio (CAR)	15,62%	17,69%	15,03%	16,74%	21,54%
8	Loan to Deposit Ratio (LDR)	104,42%	100,90%	102,57%	108,42%	101,29%
9	Non Performing Loan (NPL) Gross	4,05%	4,09%	2,75%	3,26%	3,36%
10	Non Performing Loan (NPL) Net	3,04%	3,12%	2,23%	2,66%	2,75%
11	Pelampauan BMPK	0%	0%	0%	0%	0%
12	Return On Asset (ROA)	1,79%	1,94%	2,03%	2,05%	1,47%
13	Return On Equity (ROE)	16,05%	18,23%	17,65%	16,67%	18,27%
14	Net Interest Margin (NIM)	5,44%	5,83%	5,75%	5,93%	4,65%
15	Posisi Devisa Netto (PDN)	0,98%	0,70%	1,47%	2,18%	1,15%
16	Modal (Passiva)	11.556.753	10.278.871	7.321.643	6.447.278	5.393.125
17	Differed Income Tax (Aktiva Pajak Tanggahan)	0	0	58.188	38.836	(11.578)
18	Jumlah Jaringan Kantor	820	756	640	356	286

3. KEGIATAN USAHA BTN

Kegiatan usaha BTN yang utama adalah menghimpun dana masyarakat dan memanfaatkan dana yang berhasil dihimpun tersebut dengan memberikan pinjaman dalam bentuk fasilitas kredit.

Data Realisasi Kredit yang diberikan dapat dilihat dari tabel di bawah ini:

(Dalam Jutaan Rupiah)

Realisasi Kredit	Des-2013	2012	2011	2010	2009
Housing Loans	33,955,047	28,039,719	18,789,003	16,954,154	14,011,994
Subsidized Mortgages	6,506,491	2,993,991	5,896,203	4,726,838	5,576,253
Non-Subsidized Mortgages	14,286,229	13,698,063	5,339,644	5,324,027	3,508,754
Other Housing	2,499,622	2,658,876	1,540,074	1,680,250	858,795
Construction Loan	10,662,704	8,688,788	6,013,082	5,223,039	4,068,192
Non-Housing Loans	10,337,794	9,679,656	6,384,368	4,117,130	2,290,243
Consumer Loan	2,388,615	1,809,372	900,027	742,765	476,826
Commercial Loan	7,949,179	7,870,284	5,484,341	3,374,366	1,813,417
Total	44,292,841	37,719,375	25,173,371	21,071,284	16,302,237
% pertumbuhan kredit	17.43%	49.84%	19.47%	29.25%	4.95%

Kolektibilitas khusus untuk kredit perumahan dapat dilihat pada tabel berikut:

(Dalam Jutaan Rupiah)

Kolektibilitas Kredit	Des-2013	2012	2011	2010	2009
Lancar	84.300.680	68.420.000	54.051.897	41.674.000	34.326.341
DPK	12.100.968	9.665.000	7.766.960	8.195.000	5.036.303
KL	458.250	686.000	177.545	175.000	120.956
Diragukan	456.958	542.000	198.813	244.000	182.637
Macet	3.150.535	2.098.000	1.368.469	1.262.000	1.066.717
Total	100.467.391	81.411.000	63.563.684	51.550.000	40.732.954

XI. INFORMASI MENGENAI MANAJER INVESTASI

1. RIWAYAT SINGKAT PERUSAHAAN

PT Danareksa Investment Management (dahulu bernama PT. Danareksa Fund Management), yang didirikan dengan Akta nomor 26 tanggal 1 Juli 1992 dibuat di hadapan Imas Fatimah, SH, notaris di Jakarta dan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan nomor C2-7283.HT.01.01.TH.92 tanggal 3 September 1992 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia nomor 5391 tanggal 27 Oktober 1992, Tambahan Berita Negara nomor 86.

Anggaran dasar PT Danareksa Investment Management telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir diubah dengan Akta nomor 92 tanggal 12 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Imas Fatimah, SH, Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui Surat Keputusan nomor: AHU-98521.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 22 Desember 2008 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah nomor AHU-0124078.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 22 Desember 2008 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia nomor 28 tanggal 7 April 2009, Tambahan nomor 9865.

Untuk menjalankan kegiatan usahanya, PT Danareksa Investment Management telah memperoleh izin sebagai Manajer Investasi dari otoritas Pasar Modal berdasarkan Surat Keputusan Ketua BAPEPAM nomor KEP-27/PM-MI/1992 tanggal 9 Oktober 1992.

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris PT Danareksa Investment Management pada saat Prospektus ini diterbitkan, sebagaimana dimuat dalam Akta nomor 11 tanggal 15 Maret 2013 dibuat di hadapan Masjuki SH, pengganti dari Mochamad Nova Faisal SH, Mkn, notaris di Kota Jakarta Selatan jo. Akta nomor 123 tanggal 25 Juli 2012, dibuat di hadapan Mochamad Nova Faisal SH, Mkn, notaris di Kota Jakarta Selatan yang pada saat Prospektus ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris PT Danareksa Investment Management pada saat Prospektus ini diterbitkan, sebagaimana dimuat dalam Akta No. 123 tanggal 25 Juli 2012, dibuat di hadapan M. Nova Faisal, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta jo. Akta No. 79 tanggal 27 Juni 2014, dibuat di hadapan Nila Noordjasmani Soeyasa Besar SH, adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama : Prihatmo Hari Mulyanto
Direktur : Sumedi Rahmanto

Komisaris

Komisaris Utama : Heru D. Adhiningrat
Komisaris : Purbaya Yudhi Sadewa
Komisaris : Lukman Nur Azis

2. PENGALAMAN MANAJER INVESTASI

Sejak didirikannya PT Danareksa Investment Management pada tahun 1992, kegiatan usaha sebagai Manajer Investasi termasuk namun tidak terbatas pada usaha pengelolaan portofolio Sertifikat PT Danareksa yang dialihkan kepada PT Danareksa Investment Management. Saat ini PT Danareksa Investment Management telah mengelola berbagai Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dengan total dana kelolaan Reksa Dana sampai dengan 30 September 2014 sebesar Rp. 14.10 triliun.

3. PIHAK YANG TERAFILIASI DENGAN MANAJER INVESTASI

Pihak yang terafiliasi dengan Manajer Investasi adalah PT Danareksa (Persero), PT Danareksa Finance, PT Danareksa Sekuritas, PT Danareksa Finance, dan PT Danareksa Capital.

4. KOMITE INVESTASI

Komite Investasi bertugas mengawasi kegiatan Tim Pengelola Investasi dalam menjalankan kebijakan dan strategi investasi sehari-hari sesuai dengan tujuan investasi. Anggota Komite Investasi terdiri dari:

Prihatmo Hari Mulyanto, Sarjana Sosial Ekonomi Pertanian dari Institut Pertanian Bogor. Mengawali karir dengan bekerja di Lippo Group pada tahun 1992-1996. Karir di bidang pasar modal dimulai dengan bergabung di DIM, untuk menangani unit Product Management dan Retail Marketing sejak tahun 1996-2005. Mulai tahun 2005 sampai 2009 bekerja di PT Andalan Artha Advisindo Sekuritas sebagai Vice President – Fund Management Unit, dan selanjutnya mulai Juli 2009 yang bersangkutan kembali bekerja di DIM sebagai Direktur. Memiliki ijin dari BAPEPAM-LK sebagai Wakil Manajer Investasi nomor KEP-103/PM/WMI/2004 dan ijin Wakil Agen Penjual Efek Reksa Dana nomor KEP-464/PM/WAPERD/2003.

Purbaya Yudhi Sadewa, PhD dari Purdue University, yang mengawali karirnya di bidang pasar modal dengan bergabung bersama PT Danareksa (Persero) pada tahun 2000 sebagai Senior Economist Danareksa Research Institute dan selanjutnya pada tahun 2005 sebagai Chief Economist Danareksa Research Institute. Selanjutnya menjadi Direktur di PT Danareksa Sekuritas hingga tahun 2008. Saat ini yang bersangkutan menjabat sebagai komisari PT Danareksa Investment Management. Memiliki ijin dari BAPEPAM-LK sebagai Wakil Manajer Investasi nomor KEP-13/PM/IP/WMI/1999.

5. TIM PENGELOLA INVESTASI

Tim Pengelola Investasi bertugas sebagai pelaksana harian atas kebijakan, strategi dan eksekusi investasi yang telah diformulasikan bersama dengan Komite Investasi. Anggota Tim Pengelola Investasi terdiri dari:

Priyanto Soedarsono, Memperoleh gelar Magister Manajemen dari Universitas Gadjah Mada pada tahun 2005 serta Sarjana dari Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan ITB pada tahun 2000. Sebelum bergabung pada PT Danareksa Investment Management, yang bersangkutan bekerja sebagai Head of Fixed Income Investment sejak tahun 2008 pada PT CIMB-Principal Aset Management. Memulai karir sebagai Research Analyst di PT Mandiri Sekuritas pada tahun 2001 dan selanjutnya sebagai Fund Manager pada PT Mandiri Manajemen Investasi. Dengan total pengalaman lebih dari 10 tahun, yang bersangkutan berpengalaman dalam mengelola Reksa Dana Pendapatan Tetap berdenominasi Rupiah dan Dollar Amerika Serikat serta Reksa Dana berbasis Syariah. Yang bersangkutan telah memiliki izin Wakil Manajer Investasi dari BAPEPAM-LK dengan nomor KEP-21/PM/WMI/2005.

Barkah Supriadi, Sarjana Ekonomi dari Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia pada tahun 2001. Mengawali karir di bidang pasar modal pada PT Mahanusa Investment Management sebagai Research Analyst dari tahun 2005 hingga 2008, selanjutnya bergabung dengan PT. CIMB-Principal Aset Management dan bertanggung jawab dalam mengelola Reksa Dana bersifat ekuitas dan campuran. Yang bersangkutan telah memiliki ijin Wakil Manajer Investasi dari BAPEPAM-LK berdasarkan Surat Keputusan Ketua BAPEPAM-LK Nomor Kep-49/BL/WMI/2007 tanggal 5 April 2007.

Mardiana W. Marnoto, Sarjana Ekonomi dari Universitas Indonesia, memulai karir awalnya di bidang perbankan sebagai Management Trainee di Bank Danamon pada tahun 2008. Mardiana kemudian melanjutkan studi S2 di University of Manchester atas beasiswa Departmen Komunikasi dan Informasi. Selanjutnya yang bersangkutan memasuki dunia pasar modal sebagai Fixed Income Analyst dan kemudian sebagai Fixed Income Fund Manager di Trimegah Asset Management di tahun 2009. Mardiana kemudian bergabung dengan PT Danareksa Investment Management pada tahun 2013 dengan jabatan sebagai Fixed Income Fund Manager dan telah memiliki izin sebagai Wakil Manajer Investasi dari otoritas Pasar Modal berdasarkan Surat Keputusan Ketua BAPEPAM dan LK Nomor KEP-84/ BL/ WMI/ 2011 tanggal 01 November 2011.

Adri Octavianus, memperoleh gelar Sarjana Teknik dari Universitas Indonesia pada tahun 2007 serta Magister Manajemen dari program MM Universitas Indonesia pada tahun 2013. Sebelum bergabung dengan PT Danareksa Investment Management, Adri bekerja di Maybank Kim Eng Securities sebagai Senior Equity Sales. Ia juga pernah bekerja sebagai tenaga profesional di Skha Consulting, Pfizer, Nestle, dan KPEI. Adri telah memiliki izin sebagai Wakil Manajer Investasi dari otoritas Pasar Modal berdasarkan Surat Keputusan Ketua BAPEPAM No. KEP-49/PM.21/WMI/2013.

6. TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB MANAJER INVESTASI

Tugas utama Manajer Investasi adalah untuk memberikan jasa-jasa sesuai yang diwajibkan oleh Peraturan BAPEPAM-LK mengenai KIK-DBTN05 dengan memperhatikan ketentuan Undang-undang Pasar Modal, untuk mengadakan Perjanjian KIK-DBTN05 dengan Bank Kustodian, mengawasi Bank Kustodian, mengakhiri dan mengganti Bank Kustodian untuk kepentingan para Pemegang EBA menurut syarat-syarat dalam Perjanjian KIK-DBTN05, Dokumen Transaksi lainnya, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Disamping tugas secara umum tersebut diatas, tugas-tugas Manajer Investasi mencakup:

- a. Membeli untuk kepentingan para Pemegang EBA Kumpulan Tagihan dan Tagihan SUN yang jumlahnya sama dengan Jumlah Pokok Terhutang dari Kumpulan Tagihan pada Tanggal *Cut-Off* Final dan Tagihan SUN pada Tanggal Settlement;
- b. Bersama dengan Bank Kustodian pada Tanggal Settlement menerbitkan EBA Kelas A dan EBA Kelas B;
- c. Bersama dengan Bank Kustodian menunjuk Penyedia Jasa dan memastikan Penyedia Jasa (dan/atau Penyedia Jasa pengganti) memenuhi kewajibannya dalam Perjanjian Penyediaan Jasa dan Dokumen Transaksi terkait lainnya;
- d. Memastikan pelaksanaan pembayaran triwulan yang dibuat oleh KSEI sebagai Agen Pembayaran kepada para Pemegang EBA Kelas A dan pembayaran yang dilakukan oleh Bank Kustodian kepada Pihak Bertransaksi dan Pemegang EBA Kelas B;
- e. Mengelola Investasi Yang Memenuhi Syarat;
- f. Memberi instruksi kepada Bank Kustodian untuk menginvestasikan dana-dana yang disimpan dalam Rekening Koleksi Bunga, Rekening Koleksi Pokok, Rekening Cadangan, Rekening Dana Transaksi Penyedia Jasa, dan Rekening Pajak pada Investasi Yang Memenuhi Syarat atas nama Bank Kustodian untuk kepentingan para Pemegang EBA;
- g. Memberi instruksi pembayaran kepada Bank Kustodian sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian KIK-EBA;
- h. Menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang EBA untuk menyatakan terjadinya kejadian Pemberhentian Bank Kustodian, rapat mana akan menunjuk Bank Kustodian pengganti yang memenuhi Peringkat Disetujui, dan melaksanakan keputusan Rapat Umum Pemegang EBA dengan menunjuk Bank Kustodian pengganti dalam waktu 20 (dua puluh) Hari Kerja;
- i. Memberitahu Lembaga Pernerikat dan pihak-pihak terkait mengenai pemberhentian dan penggantian Bank Kustodian;
- j. Bersama-sama dengan Bank Kustodian menunjuk KSEI sebagai Registrar dan Agen Pembayaran;
- k. Bersama-sama dengan Bank Kustodian menunjuk, mengganti dan menentukan imbalan jasa yang akan diterima oleh Auditor, Konsultan Hukum, Lembaga Pernerikat, dan/atau pihak ketiga untuk memberikan jasa-jasa tertentu, menentukan penggantian Auditor, Konsultan Hukum, Lembaga Pernerikat, dan/atau pihak ketiga untuk memberikan jasa-jasa tertentu tersebut dan menentukan imbalan jasa yang akan diterima oleh Auditor, Konsultan Hukum, Lembaga Pernerikat, dan/atau pihak ketiga untuk memberikan jasa-jasa tertentu;
- l. Menyampaikan kepada OJK laporan keuangan tahunan KIK-DBTN05 yang telah diaudit; dan
- m. Mengakhiri KIK-DBTN05 sesuai ketentuan dalam Perjanjian KIK-EBA.

Manajer Investasi dalam melakukan tugas-tugasnya wajib bertindak secara hati-hati sesuai standar yang umumnya berlaku untuk transaksi sekuritisasi.

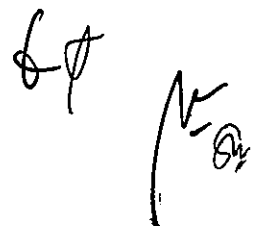
Manajer Investasi bertanggung jawab kepada para Pemegang EBA hanya untuk kerugian nyata yang terbukti diderita akibat kesalahan yang disengaja dan kelalaian dalam menjalankan tugas-tugasnya berdasarkan Perjanjian KIK-DBTN05 dan Dokumen Transaksi lainnya. dan tidak untuk kerugian-kerugian lain.

Manajer Investasi dengan ini membebaskan para Pemegang EBA dari segala tanggung jawab dan berjanji membayar seluruh kerugian para Pemegang EBA untuk kerugian-kerugian nyata yang terbukti timbul sehubungan dengan tuntutan-tuntutan dan gugatan-gugatan hukum dari pihak ketiga manapun yang timbul akibat dari kesalahan yang disengaja atau melakukan kelalaian dalam melaksanakan tugas-tugasnya berdasarkan Perjanjian KIK-DBTN05.

Manajer Investasi tidak bertanggung jawab dengan harta miliknya sendiri untuk pembayaran EBA.

7. JANGKA WAKTU DAN PEMBERHENTIAN MANAJER INVESTASI

Manajer Investasi efektif bertindak selaku manajer investasi untuk kepentingan para Pemegang EBA sejak tanggal Perjanjian KIK-EBA sampai Tanggal Jatuh Tempo Final atau tanggal pada saat Manajer Investasi diberhentikan atau diganti Rapat Pemegang EBA atau OJK sebelum Tanggal Jatuh Tempo Final dalam hal Manager Investasi tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam peraturan pasar modal yang berlaku.

Handwritten initials and signature in the bottom right corner of the page.

XII. INFORMASI MENGENAI BANK KUSTODIAN

1. KETERANGAN SINGKAT TENTANG BANK KUSTODIAN

PT Bank Mandiri (Persero), Tbk. ("Bank Mandiri") telah memberikan Jasa Kustodian sejak tahun 1995 dengan surat ijin operasi yang telah diperbaharui oleh BAPEPAM-LK berdasarkan Surat Keputusan No. KEP-01/PM/Kstd/1999 tertanggal 4 Oktober 1999.

Bank Mandiri memiliki jaringan kantor yang luas, yang tersebar di seluruh Indonesia, maupun luar negeri, antara lain Hong Kong, Singapura, Cayman Island, Shanghai, dan Timor Leste serta perusahaan anak di London dan Malaysia. Bank Mandiri juga telah berpengalaman dalam kegiatan pasar modal, terutama sebagai Wali Amanat dan Bank Kustodian.

Sejak bulan Desember 2001 Bank Mandiri memperoleh sertifikat ISO 9001:2000 dari SGS *International Certification Services* untuk layanan Kustodian, Wali Amanat dan Depository Bank, sehingga Kustodian Bank Mandiri memiliki komitmen untuk selalu memberikan kualitas dan mutu layanan yang baik kepada nasabah. Sertifikat ISO 9001:2000 telah diperbaharui ke dalam ISO versi 9001:2008 pada bulan Oktober 2010.

Anggaran Dasar Bank Mandiri yang dimuat dalam Akta No. 10 tanggal 2 Oktober 1998, dibuat di hadapan notaris Sutjipto, SH, Notaris di Jakarta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 4 Desember 1998 No. 97, Tambahan No. 6859. Anggaran Dasar telah beberapa kali diubah diantaranya untuk disesuaikan dengan UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana dimuat dalam Akta No. 48 tanggal 25 Juni 2008 dibuat di hadapan notaris Doktor Amrul Partomuan Pohan, SH, LLM, Notaris di Jakarta, yang telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 22 September 2008 No. 71, Tambahan No.16626. Selanjutnya Anggaran Dasar tersebut mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir diubah kembali dengan Akta No. 19 tanggal 28 Agustus 2013, dibuat di hadapan Himawan Sutanto, SH, Notaris di Jakarta, yang telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan didaftarkan dalam Sistem Administrasi Badan Hukum No. AHU-AH.01.10-36868 tanggal 5 September 2013.

2. PENGALAMAN BANK KUSTODIAN

Sejak diperolehnya ijin operasional sebagai Bank Kustodian, Bank Mandiri berperan aktif dalam memberikan jasa layanan di bidang kustodian dan melayani nasabah yang terdiri dari Dana Pensiun, Asuransi, Bank, Perusahaan Sekuritas, Manajer Investasi, Yayasan, Individu, dan Perseroan Terbatas lainnya, baik internasional maupun domestik, dengan total *aset under custody* sebesar Rp.264 Triliun (per tanggal 31 Agustus 2014) yang terdiri dari *equities, fixed income, discounted securities (script maupun scriptless)*, reksadana, dan lain-lain.

Bank Mandiri telah berpengalaman dalam pengelolaan administrasi Efek Beragun Aset yang diterbitkan Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset Danareksa BTN01-KPR (DBTN01), Danareksa BTN02-KPR (DBTN02), Danareksa BTN03-KPR (DBTN03) dan Danareksa BTN04-KPR (DBTN04).

Untuk memenuhi kebutuhan investor dalam melakukan transaksi dan investasi dalam berbagai instrumen surat berharga, Kustodian Bank Mandiri memfasilitasinya dengan bertindak sebagai:

- a. Kustodian umum untuk melayani investor yang melakukan transaksi dan investasi pada instrumen pasar modal maupun pasar uang di Indonesia;
- b. Kustodian lokal untuk *American Depositary Receipts (ADRs)* dan *Global Depositary Receipts (GDR)* yang dibutuhkan oleh investor yang akan melakukan konversi dari saham perusahaan yang terdaftar di bursa lokal dan luar negeri (*dual/multi listing*);
- c. *Sub-Registry* untuk melayani investor yang melakukan transaksi dan investasi pada Surat Utang Negara (Obligasi Negara maupun Surat Perbendaharaan Negara) serta Sertifikat Bank Indonesia (SBI);
- d. Kustodian *mutual fund* (reksadana) dan *discretionary fund* (kontrak pengelolaan dana) yang diterbitkan dan dikelola oleh manajer investasi;

- e. Kustodian *Euroclear* bagi nasabah yang akan melakukan investasi dan penyelesaian transaksi efek-efek yang tercatat di *Euroclear Operations Centre*, Brussels. Kustodian Bank Mandiri merupakan *direct member* dari *Euroclear*.
- f. Kustodian Pinjam Meminjam Efek (*securities lending & borrowing*) bagi nasabah yang ingin memaksimalkan hasil investasinya dengan meminjamkan efek-efeknya (saham) kepada perusahaan sekuritas melalui perantara dan penjaminan PT Kliring Penjaminan Efek Indonesia (PT KPEI).
- g. Jasa Kustodian untuk Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset (KIK EBA).

Dengan dukungan sumber daya manusia yang professional dan berpengalaman, pengembangan *core system custodian*, dukungan unit kerja lainnya maupun jaringan cabang yang tersebar di seluruh Indonesia, maka Bank Mandiri berkomitmen untuk memberikan layanan terbaik sesuai standar yang ditetapkan dalam ISO 9001:2008.

3. PIHAK YANG TERAFILIASI DENGAN BANK KUSTODIAN

Pihak atau perusahaan yang terafiliasi dengan Bank Mandiri di bidang pasar modal atau jasa keuangan di Indonesia adalah PT Bank Syariah Mandiri, PT Mandiri Sekuritas, PT AXA Mandiri Financial Services, PT Sarana Bersama Pembiayaan Indonesia, PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, PT Mandiri Manajemen Investasi, PT Koexim Mandiri Finance, PT Mandiri AXA General Insurance, PT Gelora Karya Jasatama, PT Gelora Karya Jasatama Putera, PT Staco Krida Upaya Tunggal, Bank Mandiri Europe LTD, PT Bank Sinar Harapan Bali, PT Bumi Daya Plaza, PT Usaha Gedung BDN, PT Pengelola Investama Mandiri, Mandiri Health Care, Dana Pensiun Bank Mandiri, Dana Pensiun Bank Mandiri I-IV, Asuransi Jiwa Inhealth.

4. TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB BANK KUSTODIAN

Tugas utama Bank Kustodian adalah untuk memberikan jasa-jasa sesuai yang diwajibkan oleh Peraturan BAPEPAM-LK mengenai KIK-EBA dengan memperhatikan ketentuan Undang-undang Pasar Modal, dan ketentuan dalam Perjanjian KIK-EBA, untuk memberikan jasa-jasa penitipan kolektif dan pengurusan atas dana-dana yang diterimanya dari Penyedia Jasa, melakukan verifikasi atas dana-dana tersebut dan menentukan pokok dan bunga terhutang atas Kumpulan Tagihan, melakukan transfer atas Jumlah Pembayaran EBA untuk tiap triwulan kepada KSEI untuk kepentingan para Pemegang EBA Kelas A sesuai dengan Perjanjian KIK-EBA, Dokumen Transaksi lainnya, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

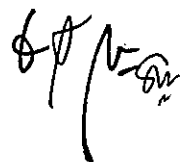
Tanpa membatasi ketentuan secara umum di atas, tugas-tugas Bank Kustodian termasuk:

- a. Mewakili kepentingan para Pemegang EBA secara kolektif sebagai pemilik bersama atas Kumpulan Tagihan dalam segala hal;
- b. Menerima dari Penyedia Jasa pembayaran atas Kumpulan Tagihan yang dilakukan oleh para Debitur, dan menyetorkannya sesuai ketentuan dalam Perjanjian KIK-EBA ke dalam rekening-rekening yang relevan yang diadakan oleh Bank Kustodian atas nama KIK-DBTN05;
- c. Mengambil segala tindakan-tindakan, baik di dalam maupun di luar pengadilan untuk mewakili kepentingan-kepentingan para Pemegang EBA sehubungan dengan Hasil Koleksi, melakukan penguasaan dan penyitaan atas Properti Dibiayai, membebaskan Properti Dibiayai berdasarkan SKMHT yang diberikan oleh tiap Debitur yang Properti Dibiayainya belum terpasang HT, dan mengambil segala tindakan lain menurut syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang diwajibkan dalam Perjanjian KIK-EBA, Dokumen Transaksi lainnya, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku tanpa kecuali, untuk memperoleh pembayaran atas Kumpulan Tagihan;
- d. Bersama dengan Manajer Investasi menerbitkan pada Tanggal Penutupan dalam dua kelas, yaitu EBA Kelas A dan EBA Kelas B, dalam jumlah total nominal yang sama dengan 100% Jumlah Pokok Terhutang pada Tanggal *Cut-Off Final*;
- e. Bersama dengan Manajer Investasi, menunjuk Penyedia Jasa dan (pada saatnya) Penyedia Jasa Cadangan pada saat terjadinya Penurunan Peringkat Penyedia Jasa;
- f. menagih dan menuntut pembayaran dari Debitur atas Kumpulan Tagihan secara berkala pada saat jatuh tempo pembayaran apabila terjadi pemberhentian Penyedia Jasa sebelum diperoleh penggantinya;
- g. Melakukan penagihan dan penuntutan pembayaran dari Debitur atas Kumpulan Tagihan apabila terjadi pemberhentian Penyedia Jasa sebelum diperoleh penggantinya;

- h. Membuka rekening-rekening atas nama KIK-BTN05 yaitu Rekening KIK-DBTN05, Rekening Koleksi, Rekening Koleksi Bunga, Rekening Koleksi Pokok, Rekening Cadangan, Rekening Dana Transisi Penyedia Jasa, Rekening Pembayaran EBA, dan Rekening Pajak;
- i. Menginvestasikan dana-dana dalam Rekening Koleksi Bunga, Rekening Koleksi Pokok, Rekening Cadangan, Rekening Dana Transisi Penyedia Jasa dan Rekening Pajak berdasarkan instruksi-instruksi yang diberikan oleh Manajer Investasi;
- j. Bersama dengan Manajer Investasi menunjuk KSEI sebagai Registrar dan Agen Pembayaran;
- k. Bersama-sama dengan Manajer Investasi menunjuk Auditor;
- l. Bersama-sama dengan Manajer Investasi melakukan penunjukan pihak ketiga untuk memberikan jasa-jasa tertentu, termasuk penunjukan pihak yang akan menggantikan Lembaga Pemeringkat bila Lembaga Pemeringkat berhenti memberikan jasa pemeringkatan
- m. Melakukan perhitungan mengenai (i) pembayaran-pembayaran kepada Pemegang EBA Kelas A, (ii) pembayaran kepada Pemegang EBA Kelas B, dan (iii) Pajak-pajak yang harus dibayar;
- n. Bersama dengan Manajer Investasi menentukan dan membayar Biaya-biaya Senior dan Imbalan Jasa Penyedia Jasa kepada Pihak Bertransaksi tiap triwulan pada tiap Tanggal Pembayaran;
- o. Menginstruksi KSEI sebagai Agen Pembayaran untuk melakukan pembayaran-pembayaran kepada Pemegang EBA Kelas A sesuai dengan Perjanjian KIK-EBA dan Dokumen Transaksi lainnya;
- p. Bersama dengan Manajer Investasi memastikan bahwa Penyedia Jasa memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam Perjanjian Penyediaan Jasa dan Dokumen Transaksi lainnya;
- q. Mengupayakan KSEI untuk mengadakan dan memelihara Daftar Pemegang EBA untuk mencatat peralihan EBA Kelas A oleh para Pemegang EBA Kelas A, untuk mencatat dan menyatakan Jumlah Pokok Terhutang secara berkala yang dibayarkan atas tiap EBA Kelas A;
- r. Menyelenggarakan Rapat Pemegang EBA sebelum mengambil suatu tindakan atas nama para Pemegang EBA yang mensyaratkan persetujuan dari Rapat tersebut atau untuk hal lain yang dianggap penting oleh Bank Kustodian;
- s. Bersama dengan Manajer Investasi melaksanakan keputusan-keputusan yang diambil oleh Rapat Pemegang EBA;
- t. Memberikan petunjuk kepada Penyedia Jasa jika dianggap perlu atau bila diminta oleh Penyedia Jasa;
- u. Memberi laporan-laporan (berkala dan bila diminta) kepada Manajer Investasi, Pendukung Kredit, Lembaga Pemeringkat, OJK, termasuk laporan insidental kepada para Pemegang EBA begitu Bank Kustodian mengetahui (berdasarkan informasi yang cukup), bahwa:
 - 1. Penyedia Jasa dalam keadaan wanprestasi atau melanggar ketentuan-ketentuan material dari Perjanjian Penyediaan Jasa;
 - 2. Kreditur Awal telah ingkar janji dalam memenuhi Kriteria Seleksi atas tagihan tertentu dalam Kumpulan Tagihan, dan Kreditur Awal berkewajiban untuk memberi ganti rugi kepada para Pemegang EBA;
- v. Memberi informasi yang dari waktu ke waktu mungkin diminta oleh para Pemegang EBA, dan Manajer Investasi atau OJK mengenai pelaksanaan atas kewajiban-kewajibannya;
- w. Mengadministrasikan dan membayar pajak, dan menyelenggarakan pembukuan KIK-DBTN05;
- x. Mengambil langkah-langkah lain untuk memenuhi Perjanjian KIK-EBA dan Dokumen Transaksi lainnya, dan langkah-langkah lain yang tepat yang umumnya dilakukan oleh bank kustodian;
- y. Memberitahukan Lembaga Pemeringkat mengenai pemberhentian atau penggantian Manajer Investasi oleh OJK dan manajer investasi pengganti yang ditunjuk.

Bank Kustodian dalam menjalankan tugas-tugasnya wajib bertindak secara hati-hati, cermat dalam mencatat dan memisahkan dana-dana yang dipercayakan kepadanya dengan dana-dana yang dimilikinya sendiri.

Bank Kustodian wajib bertindak sesuai Perjanjian KIK-EBA dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam mengurus dan mewakili kepentingan-kepentingan para Pemegang EBA, dan tidak akan atau dianggap bertanggung jawab kepada atau mempunyai hubungan keagenan dengan Kreditur Awal atau pihak lainnya. Dalam melaksanakan tugas-tugasnya, Bank Kustodian dapat meminta nasehat dari dan diwakili oleh seorang konsultan hukum, mendelegasikan tugas-tugasnya kepada seorang agen dan juga kepada pegawai yang berwenang, dimana biaya-biaya dibebankan pada hasil-hasil dari Kumpulan Tagihan sebagai bagian dari Biaya dan Ongkos, dengan ketentuan bahwa hal tersebut telah disetujui oleh Manajer Investasi.



Bank Kustodian bertanggung jawab kepada para Pemegang EBA hanya untuk kerugian nyata yang terbukti diderita akibat langsung dari kesalahan yang disengaja dan kelalaian dalam menjalankan tugas-tugasnya berdasarkan Perjanjian KIK-EBA dan Dokumen Transaksi lainnya, dan tidak untuk kerugian-kerugian lain.

Bank Kustodian tidak bertanggung jawab dengan harta miliknya sendiri untuk pembayaran EBA.

Pada tiap Tanggal Sertifikat Kustodian, Bank Kustodian wajib menentukan dan menyerahkan Sertifikat Kustodian mengenai 3 (tiga) Periode Koleksi sebelumnya dalam bentuk terlampir pada Perjanjian KIK-EBA kepada Manajer Investasi, Pendukung Kredit, dan Lembaga Pemeringkat.

Bank Kustodian wajib mentransfer Jumlah Pembayaran EBA dalam 1 (satu) Hari Kerja sebelum tiap Tanggal Pembayaran ke Rekening Pembayaran EBA yang mencakup total jumlah yang wajib dibayar kepada para Pemegang EBA Kelas A seperti tercantum dalam Sertifikat Kustodian melalui KSEI. Bank Kustodian wajib memiliki rekening yang memiliki peringkat tertinggi sebagai Rekening Pembayaran EBA dari daftar rekening pembayaran yang diselenggarakan KSEI.

5. JANGKA WAKTU DAN PEMBERHENTIAN BANK KUSTODIAN

Jangka waktu Bank Kustodian memberikan Jasa-jasa Kustodian mulai berlaku terhitung sejak penandatanganan Perjanjian KIK-EBA sampai tugas-tugasnya sebagai Bank Kustodian selesai menurut Perjanjian KIK-EBA, atau pemberian Jasa-jasa Kustodian diberhentikan oleh Manajer Investasi berdasarkan keputusan Rapat Pemegang EBA.

Kejadian pemberhentian Bank Kustodian adalah sebagai berikut ini ("**Kejadian Pemberhentian Bank Kustodian**"):

- a. Bank Kustodian dibubarkan oleh keputusan pengadilan atau oleh para pemegang sahamnya atau oleh Instansi Pemerintah yang berwenang secara hukum;
- b. Bank Kustodian diputus pailit atau penundaan pembayaran atas hutang-hutangnya disetujui atau diputus oleh pengadilan yang berwenang;
- c. Peringkat jangka panjang dari Bank Kustodian telah diturunkan di bawah Peringkat Disetujui;
- d. Bank Kustodian telah melakukan suatu wanprestasi yang material berdasarkan Perjanjian KIK-EBA atau Dokumen Transaksi lain dan wanprestasi tersebut tidak diperbaiki dalam waktu yang disyaratkan (bila berlaku);
- e. Tanpa mengurangi hak Rapat Pemegang EBA, bila diminta OJK dalam hal OJK mempertimbangkan bahwa:
 1. Bank Kustodian gagal melaksanakan tugas-tugasnya;
 2. Bank Kustodian tidak lagi mempunyai kemampuan untuk melanjutkan fungsinya sebagai Bank Kustodian;
 3. Ijin operasi Bank Kustodian sebagai bank telah dicabut.

Bilamana terjadi Kejadian Pemberhentian Bank Kustodian sebagaimana disebut di atas, Manajer Investasi wajib menyelenggarakan Rapat Pemegang EBA.

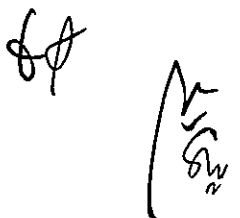
Bank Kustodian pengganti yang ditunjuk wajib (i) tunduk pada ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang diatur dalam Perjanjian KIK-EBA dan Dokumen Transaksi lain, dan mempunyai semua Hak-hak, kewenangan-kewenangan dan tanggung jawab, tugas dan kewajiban dari pendahulunya, dan (ii) menggantikan Bank Kustodian yang diberhentikan dan memulai tugasnya sesuai dengan kesepakatan antara Manajer Investasi, Bank Kustodian dan Bank Kustodian pengganti. Bank Kustodian yang digantikan wajib menutup seluruh rekening yang dibuka atas namanya untuk kepentingan Pemegang EBA bilamana rekening-rekening semacam telah dibuka oleh Bank Kustodian pengganti dalam waktu 30 (tiga puluh) Hari Kerja sejak Bank Kustodian pengganti menerima penunjukan tersebut. Semua dana yang berada dalam tiap rekening pada Bank Kustodian yang digantikan wajib ditransfer ke rekening yang sama peruntukannya di Bank Kustodian pengganti, segera setelah rekening-rekening tersebut dibuka.

Seketika pada saat terjadinya salah satu dari Kejadian Pemberhentian Bank Kustodian, Bank Kustodian wajib untuk memberikan laporan pertanggungjawaban secara tertulis mengenai pelaksanaan tugas-tugas dan kewajiban-kewajibannya selama masa tugasnya dan menyerahkan laporan tersebut kepada Manajer Investasi tidak kurang dari 5 (lima) Hari Kerja sebelum tanggal Rapat Pemegang EBA diselenggarakan untuk membahas dan menyetujui laporan tersebut.

Selama menunggu Rapat Pemegang EBA menerima pertanggungjawaban Bank Kustodian dan membebaskan kewajibannya untuk itu, Bank Kustodian wajib tetap bertanggung jawab berdasarkan Perjanjian KIK-EBA dan menurut hukum.

Manajer Investasi wajib mengumumkan laporan pertanggung jawaban yang diterima dari Bank Kustodian dan ketersediaan laporan tersebut untuk ditinjau dan diperiksa oleh para Pemegang EBA di kantor Bank Kustodian untuk tiap Hari Kerja sebelum tanggal Rapat, dan secara bersamaan Manajer Investasi memanggil Rapat Pemegang EBA yang dalam kejadian ini diselenggarakan oleh Manajer Investasi.

Pemberhentian tersebut di atas baru efektif setelah Bank Kustodian pengganti siap secara operasional dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati antara Manajer Investasi, Bank Kustodian dan Bank Kustodian pengganti.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page. There are two distinct signatures, one appearing to be 'SA' and another more complex signature.

XIII. INFORMASI MENGENAI PENYEDIA JASA

BTN bertindak selaku Penyedia Jasa berdasarkan Perjanjian Penyediaan Jasa No. 26/PKS/DIR/2014 tanggal 21 Oktober 2014 antara BTN, PT Bank Mandiri (Persero), Tbk. selaku Bank Kustodian dan PT Danareksa Investment Management selaku Manajer Investasi.

BTN memiliki pengalaman sebagai Penyedia Jasa, dimana berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pemberian Kredit Usaha Kecil No.32/PKS/DIR/1990 tanggal 29 Oktober 1990, BTN melakukan kerjasama dengan Bank BNI untuk mengelola kredit yang di ambil alih oleh Bank BNI dengan perjanjian Subrogasi ataupun pemberian kredit baru oleh BTN untuk kepentingan Bank BNI. Dalam kegiatan ini BTN mendapatkan *Servicing Fee*, sedangkan kewajiban BTN adalah mengelola dan melaksanakan dengan baik administrasi seluruh penerimaan provisi kredit, penagihan dan penerimaan angsuran, serta wajib melakukan penyetoran dengan pemindahbukuan atau dengan diperhitungkan prosentase tertentu atas penerimaan provisi serta penerimaan angsuran kredit kepada Bank BNI. Dilain pihak jika terjadi keterlambatan penyetoran atau pemindah bukuan dana yang menjadi hak Bank BNI maka BTN akan dikenakan denda. Sedangkan untuk menghindari resiko kerugian, maka setiap pemberian kredit ditutup dengan asuransi kerugian atas jaminan kredit.

BTN juga telah melakukan fungsi penyedia jasa pada transaksi Efek Beragun Aset Danareksa SMF I - KPR BTN (Februari 2009), Efek Beragun Aset Danareksa SMF II - KPR BTN (Desember 2009), Efek Beragun Aset Danareksa BTN 01 – KPR BTN (Desember 2010), Efek Beragun Aset Danareksa BTN 02 – KPR BTN (November 2011), Efek Beragun Aset Danareksa BTN 03 – KPR BTN (Desember 2012) dan Efek Beragun Aset Danareksa BTN 04 – KPR BTN (Desember 2013).

Dalam hal transaksi Sekuritisasi, maka peran BTN sebagai Penyedia Jasa (*Servicer*) antara lain :

- a. Mengumpulkan pembayaran pokok dan bunga dari Debitur ke dalam Rekening KIK-DBTN05 yang dibuka di Penyedia Jasa atas nama KIK-DBTN05 dan tiap bulan mentransfer dana yang terkumpul dalam Rekening KIK-DBTN05 ke Rekening Koleksi yang dibuka di Bank Kustodian.
- b. Jika terjadi Penurunan Peringkat Penyedia Jasa berdasarkan evaluasi Lembaga Pemeringkat, maka Penyedia Jasa berkewajiban untuk mentransfer dana yang terkumpul dalam Rekening KIK-DBTN05 ke Rekening Koleksi secara harian;
- c. Bertindak selaku kuasa dari Bank Kustodian yang merepresentasikan kepentingan para Pemegang EBA akan menyimpan Dokumentasi Kredit dengan baik dan aman, menyediakan jasa, mengatur dan mengumpulkan tagihan dengan baik, tertib, dan professional, serta dalam menjalankan tugasnya diperlakukan sama dengan tagihan yang dimiliki Penyedia Jasa.
- d. Mengelola kebijakan asuransi yang berkaitan dengan Kumpulan Tagihan yang dialihkan kepada Bank Kustodian, baik asuransi jiwa maupun asuransi kebakaran, termasuk menerima pembayaran dari klaim asuransi.
- e. Mengirimkan laporan bulanan yang disebut Sertifikat Penyedia Jasa kepada Bank Kustodian, Manajer Investasi, Pendukung Kredit dan Lembaga Pemeringkat .
- f. Jika terjadi gagal bayar/wanprestasi oleh Debitur, maka Penyedia Jasa melakukan pendaftaran/balik nama Hak Tanggungan ke atas nama Bank Kustodian (bilamana diperlukan dalam rangka eksekusi terhadap Properti Dibiayai) dan melakukan eksekusi terhadap agunan kredit (Properti Dibiayai).

Segala sesuatu yang berkaitan dengan tugas Penyedia Jasa diatur lebih rinci di dalam Perjanjian Penyediaan Jasa yang merupakan salah satu Dokumen Transaksi yang dibuat dalam rangka transaksi sekuritisasi.

XIV. INFORMASI MENGENAI PENDUKUNG KREDIT

1. RIWAYAT SINGKAT SMF

PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) ("SMF") adalah Badan Usaha Milik Negara berkedudukan di Jakarta, yang telah secara sah berdiri dan dijalankan berdasarkan peraturan perundang-undangan Negara Republik Indonesia.

SMF didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 59 tanggal 22 Juli 2005 dibuat di hadapan Imas Fatimah, SH, Notaris di Jakarta. Akta mana telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C-20694 HT.01.01.TH.2005 tanggal 26 Juli 2005, dan telah didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Pusat di bawah No. 2147/BH.09.05/VIII/2005 tanggal 11 Agustus 2005, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 69 tanggal 30 Agustus 2005, Tambahan No. 9263/2005 ("Akta No. 59").

Akta pendirian tersebut merupakan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 7 Februari 2005 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) di Bidang Pembiayaan Sekunder Perumahan dan Peraturan Presiden No. 19 tanggal 7 Februari 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan, sebagaimana diubah berdasarkan Peraturan Presiden No. 1 tanggal 26 Januari 2008 tentang Perubahan Peraturan Presiden No. 19/2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan, Peraturan Pemerintah No. 71 tanggal 29 Desember 2011 tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia ke dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Sarana Multigriya Finansial, dan Peraturan Pemerintah No. 75 tanggal 29 Desember 2011 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 2005 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) PT Sarana Multigriya Finansial.

Akta pendirian tersebut telah diubah berdasarkan Akta No. 114 tanggal 13 Agustus 2008 yang merupakan perubahan seluruh anggaran dasar sebagai penyesuaian atas Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("Akta No. 114"), sebagaimana diubah berdasarkan Akta No. 40 tanggal 23 Juli 2012 yang merupakan penambahan modal disetor SMF, yang telah diberitahukan dan dicatat dalam *database* Sistem Administrasi Badan Hukum Direktorat Jenderal Administrasi Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.10-30395 tanggal 14 Agustus 2012 tentang Penerimaan dan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan (Persero) PT Sarana Multigriya Finansial.

Sesuai Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan pendiriannya adalah:

"membangun dan mengembangkan pasar pembiayaan sekunder perumahan dalam rangka meningkatkan kapasitas dan kesinambungan pembiayaan perumahan yang terjangkau oleh masyarakat."

Tujuan tersebut dapat dicapai dengan cara mendorong terjadinya aliran dana dari pasar modal ke sektor perumahan.

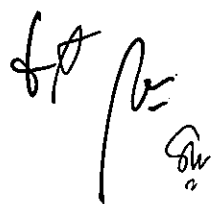
2. PERAN SMF SEBAGAI ARRANGER DAN PENDUKUNG KREDIT

SMF telah memperoleh penunjukan dari PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. ("BTN") sebagai *Arranger* dan Pendukung Kredit. Untuk mendukung struktur transaksi sekuritisasi, Pendukung Kredit bersedia menempatkan dana dalam jumlah tertentu yang dapat diterima Lembaga Pemeringkat untuk meningkatkan kualitas pembayaran atas EBA Kelas A.

Dalam menjalankan perannya sebagai *Arranger* atas transaksi sekuritisasi KPR BTN melalui konsep KIK EBA, SMF mempunyai tugas dan tanggung jawab, di antaranya adalah:

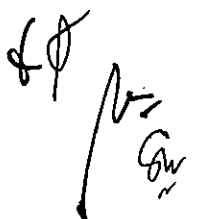
1. Mengkoordinasikan semua partisipan yang terkait dalam transaksi sekuritisasi
2. Sebagai fasilitator dan penghubung kepada regulator dalam hal berkaitan dengan kebutuhan regulasi dalam transaksi sekuritisasi
3. Memonitor proses transaksi sekuritisasi termasuk mereview setiap informasi yang diperoleh dari partisipan yang terkait dalam transaksi sekuritisasi

4. Memonitor kelayakan serta tugas penyedia jasa (*servicer*), Manager Investasi, dan Bank Kustodian, kumpulan aset yang disekritisasi dan EBA KPR, sebagaimana dinyatakan dalam Dokumen Transaksi
5. Membantu dan mengkoordinasi partisipan dan menyelesaikan setiap permasalahan yang timbul dalam transaksi sekritisasi.

Handwritten signature or initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be a stylized 'f' followed by a vertical line and a small circle.

XV. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM EBA KELAS A

Penggunaan dana yang diperoleh dari hasil penawaran umum EBA Kelas A, bersama dengan hasil penjualan EBA Kelas B akan digunakan untuk melakukan pembelian Kumpulan Tagihan Kredit Pemilikan Rumah BTN yang terpilih berdasarkan Kriteria Seleksi dalam jumlah Rp.1.500.000.001.615 (satu triliun lima ratus miliar seribu enam ratus lima belas Rupiah) dari Kreditur Awal yang akan menjadi aset yang disekuritisasi dalam portofolio KIK-DBTN05.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

XVI. IMBALAN JASA DAN ALOKASI BIAYA

Dalam pengelolaan EBA terdapat biaya-biaya yang harus dikeluarkan KIK-DBTN05, Manajer Investasi maupun pihak lain. Perincian biaya-biaya dan alokasinya adalah sebagai berikut:

1. BIAYA YANG MENJADI BEBAN KIK-DBTN05

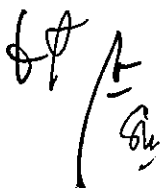
Semua imbalan jasa dan biaya yang wajib dibayar kepada Agen Pembayaran, Registrar, Manajer Investasi, Bank Kustodian, Pendukung Kredit, Lembaga Pemeringkat, Auditor, Penyedia Jasa Cadangan dan Bursa Efek Indonesia (bila ada) dilakukan dalam jumlah sebagai berikut:

- a.
- b. Untuk Agen Pembayaran, jumlah yang sama dengan imbalan jasa yang berlaku sebesar 0,05% (nol koma nol lima persen) dari bunga yang dibayarkan kepada Pemegang EBA Kelas A pada tiap Tanggal Pembayaran, minimum Rp.2.500.000 (dua juta lima ratus ribu Rupiah) maksimum Rp.10.000.000 (sepuluh juta Rupiah), dengan memperhatikan ketentuan sesuai perjanjian dengan KSEI, yang di bayarkan setiap triwulan;
- c. Untuk Registrar, jumlah sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta Rupiah) per tahun, sesuai perjanjian dengan KSEI;
- d. Untuk Manajer Investasi, jumlah yang sama dengan 0,155% (nol koma satu lima lima persen) per tahun dari Jumlah Pokok Terhutang atas EBA tiap triwulan sebelum pembayaran kepada para Pemegang EBA, yang dibayarkan setiap Tanggal Pembayaran;
- e. Untuk Bank Kustodian, jumlah yang sama dengan 0,068% (nol koma nol enam delapan persen) per tahun dari Jumlah Pokok Terhutang atas EBA tiap triwulan sebelum pembayaran kepada para Pemegang EBA, minimum Rp.12.500.000 (dua belas juta lima ratus Rupiah) per bulan, yang dibayarkan setiap Tanggal Pembayaran;
- f. Untuk Pendukung Kredit, jumlah yang sama dengan 0,08% (nol koma nol delapan persen) per tahun dari Jumlah Pokok Terhutang atas EBA tiap triwulan sebelum pembayaran kepada para Pemegang EBA, yang dibayarkan setiap Tanggal Pembayaran.
- g. Untuk Lembaga Pemeringkat, jumlah yang sama dengan Rp.165.000.000 (seratus enam puluh lima juta Rupiah) per tahun sesuai dengan perjanjian dengan Lembaga Pemeringkat, yang dibayarkan setiap tahun pada Tanggal Pembayaran yang relevan;
- h. Untuk Auditor, jumlah yang akan disetujui pada saat penunjukkan Auditor;
- i. Untuk Penyedia Jasa Cadangan, jumlah yang sama dengan imbalan jasa yang akan disetujui pada saat penunjukkan Penyedia Jasa Cadangan;
- j. Untuk Bursa Efek Indonesia, jumlah sebesar 0,025% (nol koma nol dua puluh lima persen) per tahun dari Jumlah Pokok Terhutang EBA Kelas A, yang akan dibayarkan setahun sekali dengan memperhatikan ketentuan perjanjian dengan Bursa Efek Indonesia;
- k. Semua imbalan jasa dan biaya yang wajib dibayar kepada Penyedia Jasa adalah jumlah yang sama dengan Imbalan Jasa Penyedia Jasa yang berlaku, yaitu 2% (dua persen) dari Hasil Koleksi selama 3 (tiga) Periode Koleksi sebelumnya secara berturut-turut.
- l. Semua pembayaran biaya di atas sudah termasuk pajak penghasilan, tetapi belum termasuk pajak pertambahan nilai.

2. BIAYA YANG MENJADI BEBAN MANAJER INVESTASI

- a. Biaya administrasi pengelolaan portofolio yaitu biaya telepon, faksimili, fotokopi, dan transportasi.
- b. Biaya pencetakan Laporan Manajer Investasi.

XVII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM



HKGM & PARTNERS

Law Firm

Ref. No.: 057//HKGM/Ext-RL/X/2014

8 Oktober 2014

Kepada yang terhormat,
PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk.
Gedung Menara BTN
Jl. Gajah Mada No.1
Jakarta 10130

u.p. Direksi

Perihal: Pendapat Dari Segi Hukum Atas Transaksi Sekuritisasi KPR BTN VII

Dengan hormat,

Sehubungan dengan transaksi sekuritisasi atas kumpulan tagihan dari portofolio kredit kepemilikan rumah (selanjutnya disebut "**Transaksi**") yang dibeli dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (selanjutnya disebut "**Perseroan**") yang diberi nama KPR BTN VII, kami yang bertandatangan di bawah ini, Ruli Fajar Hidayat, Partner pada, dan oleh karena itu bertindak untuk dan atas nama Kantor Konsultan Hukum HKGM & Partners, berkantor di Pondok Indah Plaza 3, Blok E/4 & E/5, Jl. TB Simatupang, Jakarta 12310, yang terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal pada Badan Pengawas Pasar Modal Dan Lembaga Keuangan (**BAPEPAM-LK**) (sebagaimana telah diubah menjadi Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**")) dengan nomor pendaftaran 388/PM/STTD-KH/2001 dan terdaftar sebagai anggota Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal dengan No.200134, telah ditunjuk oleh Perseroan berdasarkan Surat No.131/IBD/CM/VII/2014 tanggal 15 Juli 2014 untuk bertindak sebagai konsultan hukum Perseroan guna memberikan pendapat dari segi hukum sehubungan dengan transaksi sekuritisasi KPR BTN VII (Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset Danareksa BTN-05-KPR), sebagaimana termuat dalam Perjanjian Induk Sekuritisasi Tagihan KPR BTN VII tertanggal 23 Juli 2014 ("**Perjanjian Induk**") yang dilakukan oleh dan antara Perseroan selaku Kreditur Awal dan Penyedia Jasa, PT Danareksa Investment Management selaku Manajer Investasi, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk selaku Bank Kustodian dan PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) selaku Pendukung Kredit, yang mana kesepakatan dalam Perjanjian Induk diimplemetasikan kembali dalam dokumen-dokumen sebagai berikut:

- a. Daftar Induk Definisi;
- b. Akta Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset (Perjanjian KIK-EBA);
- c. Perjanjian Penyediaan Jasa;
- d. Akta Jual Beli;
- e. Akta Cessie; dan
- f. Perjanjian Pendukung Kredit.

Adapun Perjanjian Induk dan dokumen-dokumen tersebut di atas untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut "**Dokumen Transaksi**".

HKGM & PARTNERS

Pendapat dari segi hukum atas Transaksi diberikan dengan memperhatikan peraturan-peraturan yang mengatur mengenai efek beragun aset (selanjutnya disebut "EBA") di Indonesia, termasuk namun tidak terbatas pada Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal No.IX.C.9, Lampiran No.Kep-50/PM/1997 tanggal 26 Desember 1997 Tentang Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Efek Beragun Aset (*Asset Backed Securities*) dan Peraturan BAPEPAM-LK No.IX.K.1 Lampiran No. Kep-493/BL/2008 tanggal 25 Nopember 2008 Tentang Perubahan Peraturan No.IX.K.1 Tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset (*Asset Backed Securities*) (selanjutnya disebut "Peraturan BAPEPAM-LK No.IX.K.1"). Kecuali ditentukan lain dalam Pendapat Dari Segi Hukum ini, istilah-istilah yang digunakan dalam Pendapat Dari Segi Hukum ini memiliki arti atau definisi yang sama dengan istilah-istilah yang didefinisikan dalam Daftar Induk Definisi dan Interpretasi.

Pendapat Dari Segi Hukum ini diterbitkan dalam kerangka hukum di Negara Republik Indonesia, sehingga Pendapat Dari Segi Hukum ini tidak dapat ditafsirkan dan tidak berlaku menurut hukum dan yuridiksi negara lain, di samping itu Pendapat Dari Segi Hukum ini dibuat berdasarkan hukum Republik Indonesia yang telah diumumkan dan telah berlaku pada tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini diterbitkan.

Dalam pembuatan Pendapat Dari Segi Hukum ini, kami mendasarkan atas pelaksanaan uji tuntas terhadap dokumen-dokumen baik asli dan/atau fotokopi maupun pernyataan dan/atau keterangan tertulis, surat serta dokumen lain yang menurut pertimbangan secara hukum dapat dijadikan dasar bagi Pendapat Dari Segi Hukum ini, termasuk namun tidak terbatas kepada:

1. Akta pendirian beserta perubahan-perubahan dari anggaran dasar termasuk namun tidak terbatas pada akta penyesuaian anggaran dasar terhadap Undang-Undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas serta perubahan struktur permodalan, susunan pengurus dan pengawas dan perubahan lainnya dari para pihak yaitu Perseroan selaku Kreditur Awal dan Penyedia Jasa, PT Danareksa Investment Management selaku Manajer Investasi, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk selaku Bank Kustodian dan PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) selaku Pendukung Kredit.
2. Pernyataan Perseroan No.666/DIR/IBD/X/2014 tanggal 7 Oktober 2014.
3. Pernyataan PT Danareksa Investment Management No.S-22/251/DIR-DIM tanggal 7 Oktober 2014.
4. Pernyataan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk No.TFS.FCS/CMS.5566/2014 tanggal 22 September 2014.
5. Pernyataan PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) No.S-754/DIR/IX/2014 tanggal 26 September 2014.

2
f p / per
Su

HKGM & PARTNERS

6. Dokumen kredit pemilikan rumah (“KPR”) termasuk namun tidak terbatas pada perjanjian kredit pemilikan rumah (“Perjanjian KPR”) baik berupa contoh maupun dokumen asli, yang diberikan dan/atau diperlihatkan oleh Perseroan.
7. Hasil Pemeriksaan atas Sampling Dokumentasi KPR-BTN tanggal 1 Oktober 2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Notaris Gamal Wahidin, S.H., Notaris di Jakarta.
8. Dokumen Transaksi, dimana untuk Perjanjian Perjanjian Penyediaan Jasa, Akta Jual Beli, Akta Cessie, dan Perjanjian Pendukung Kredit, terbatas sampai dengan draft terakhir yang ada pada tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini diterbitkan.
9. Perizinan, persetujuan, pengesahan yang diberikan atau dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia, yang kami anggap penting dan material sehubungan dengan kegiatan usaha pokok dari para pihak.

Dalam melakukan pemberian Pendapat Dari Segi Hukum ini, kami menganggap dan mendasarkan pada asumsi-asumsi sebagai berikut:

1. Bahwa dokumen, pernyataan, data, fakta, informasi dan keterangan serta konfirmasi baik lisan maupun tertulis, baik asli maupun fotokopi, baik dalam bentuk *hard copy* maupun *soft copy* yang diberikan para pihak dalam Transaksi termasuk namun tidak terbatas pada Perseroan, Manajer Investasi, Bank Kustodian dan Pendukung Kredit serta pihak ketiga yang berkepentingan kepada kami, termasuk namun tidak terbatas kepada notaris, konsultan pajak, akuntan publik yang terlibat langsung maupun tidak langsung dalam Transaksi, adalah benar, akurat, lengkap dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, serta tidak menghilangkan fakta yang penting atau perlu diketahui sampai dengan tanggal Pendapat Dari Segi Hukum tidak mengalami perubahan.
2. Bahwa tanda tangan atas semua dokumen asli yang diberikan atau diperlihatkan oleh para pihak dalam Transaksi termasuk namun tidak terbatas pada Perseroan, Manajer Investasi, Bank Kustodian dan Pendukung Kredit serta pihak ketiga yang berkepentingan kepada kami, termasuk namun tidak terbatas kepada notaris, konsultan pajak, akuntan publik yang terlibat langsung maupun tidak langsung dalam Transaksi adalah asli dan ditandatangani oleh yang berwenang, dan dokumen asli yang diberikan atau diperlihatkan kepada kami adalah otentik, dan bahwa dokumen yang diberikan kepada kami dalam bentuk fotokopi atau salinan lain adalah sesuai dengan aslinya.
3. Kreditur Awal adalah benar memiliki hak yang sah atas tagihan-tagihan yang timbul dari pemberian KPR berdasarkan Perjanjian KPR (selanjutnya disebut “**Kumpulan Tagihan**”) yang tunduk dan/atau akan tunduk pada ketentuan dalam Akta Jual Beli dan Akta Cessie.

3
/

HKGM & PARTNERS

4. Penandatanganan, penyerahan dan pelaksanaan dari Dokumen Transaksi oleh Perseroan tidak dan tidak akan bertentangan atau tidak konsisten dengan atau dapat berakibat terjadinya pelanggaran atas syarat-syarat, ketentuan-ketentuan, janji-janji, klausul-klausul atau merupakan suatu pelanggaran terhadap perjanjian-perjanjian dimana Perseroan menjadi pihak, termasuk namun tidak terbatas pada perjanjian-perjanjian kredit dimana Perseroan berkedudukan sebagai debitur.
5. Setiap Perjanjian KPR adalah dalam bentuk Perjanjian KPR standar yang terlampir pada Kriteria Seleksi (terlampir sebagai Lampiran 1 Perjanjian Induk) dan telah memenuhi Kriteria Seleksi.
6. Setiap debitur telah menjaminakan semua hak, kepentingan dan manfaat atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang dibeli debitur dengan pembiayaan dari Kreditur Awal berdasarkan Perjanjian KPR (selanjutnya disebut "**Properti Dibiayai**") kepada Perseroan selaku Kreditur Awal dengan memasang Hak Tanggungan, atau (sebagaimana berlaku) telah memberikan kepada Perseroan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) yang memenuhi ketentuan Pasal 15 ayat 5 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("**UUHT**") juncto Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu ("**Peraturan Menteri Agraria No.4/1996**"), apabila Properti Dibiayai belum dipasang Hak Tanggungan.
7. Dokumen Pernyataan Pendaftaran dan dokumen prospektus dibuat dan disampaikan kepada OJK sesuai dengan peraturan yang berlaku.
8. Perjanjian-perjanjian yang dibuat dengan PT Bursa Efek Indonesia dan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia ("**KSEI**") telah dibuat dan disesuaikan dengan ketentuan terkait dalam Dokumen Transaksi.
9. Di dalam pemberian pendapat hukum ini, kami tidak memberikan penilaian atau pendapat atas nilai komersial atau finansial dari Transaksi.

Berdasarkan pelaksanaan uji tuntas atas dokumen, pernyataan, data, fakta, informasi dan keterangan serta konfirmasi yang disampaikan kepada kami serta peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asumsi-asumsi tersebut di atas, bersama ini kami sampaikan Pendapat Dari Segi Hukum sebagai berikut:

I. Status dan Kewenangan Pihak Yang Melakukan Transaksi

A. Perseroan selaku Kreditur Awal dan Penyedia Jasa

1. Perseroan, berkedudukan di Jakarta Pusat, adalah suatu perseroan terbatas milik negara yang didirikan dan dijalankan secara sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia dan

4
Gom

HKGM & PARTNERS

telah memiliki izin-izin yang diperlukan dari pihak dan/atau instansi yang berwenang sehubungan dengan kegiatan usahanya sebagai bank umum.

2. Perseroan memiliki kewenangan sebagaimana disyaratkan untuk melakukan dan melaksanakan hak dan kewajibannya yang timbul berdasarkan Dokumen Transaksi, khususnya dimana Perseroan berkedudukan sebagai pihak di dalamnya.
3. Penandatanganan dan pelaksanaan atas Dokumen Transaksi dimana Perseroan berkedudukan sebagai pihak di dalamnya telah memenuhi ketentuan dan/atau persetujuan sebagaimana disyaratkan oleh anggaran dasar Perseroan dan peraturan hukum Indonesia yang berlaku serta tidak bertentangan dengan perjanjian-perjanjian yang telah ditandatangani oleh Perseroan dengan pihak ketiga dan keputusan-keputusan dari badan pemerintah dan/atau badan peradilan yang memiliki yurisdiksi untuk melakukan pengawasan terhadap Perseroan.
4. Dengan ditandatanganinya Dokumen Transaksi dimana Perseroan berkedudukan sebagai pihak di dalamnya, mengakibatkan perjanjian-perjanjian tersebut menjadi berlaku sah dan menimbulkan hak serta kewajiban yang mengikat bagi Perseroan dan dapat dilaksanakan terhadap Perseroan sesuai dengan syarat dan ketentuan dari masing-masing perjanjian.
5. Berdasarkan pernyataan Perseroan, tidak ada dari perkara di pengadilan maupun sengketa hukum/perselisihan lain yang terjadi di luar pengadilan dengan pihak ketiga yang sedang dihadapi oleh Perseroan yang apabila diputus dengan mengalahkan Perseroan dapat memberi dampak material secara negatif terhadap keadaan keuangan serta kelangsungan usaha Perseroan serta tidak ada badan dan/atau instansi pemerintah yang berwenang mengawasi Perseroan yang mempermasalahkan kewenangan Perseroan untuk membuat, menandatangani dan melaksanakan setiap Dokumen Transaksi dimana Perseroan berkedudukan sebagai pihak.

B. PT Danareksa Investment Management selaku Manajer Investasi

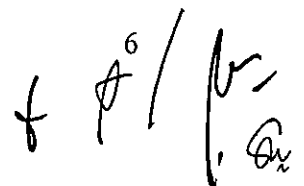
1. PT Danareksa Investment Management (selanjutnya disebut “**Manajer Investasi**”) berkedudukan di Jakarta Pusat, adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan dan dijalankan secara sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia dan telah memiliki izin-izin yang diperlukan dari pihak dan/atau instansi yang berwenang sehubungan dengan kegiatan usahanya sebagai manajer investasi.

f 5 / 15
Bk

2. Manajer Investasi memiliki kewenangan sebagaimana disyaratkan untuk melakukan dan melaksanakan hak dan kewajibannya yang timbul berdasarkan Dokumen Transaksi, khususnya dimana Manajer Investasi berkedudukan sebagai pihak di dalamnya.
3. Penandatanganan dan pelaksanaan atas Dokumen Transaksi dimana Manajer Investasi berkedudukan sebagai pihak di dalamnya telah memenuhi ketentuan dan/atau persetujuan sebagaimana disyaratkan oleh anggaran dasar Manajer Investasi dan peraturan hukum Indonesia yang berlaku serta tidak bertentangan dengan perjanjian-perjanjian yang telah ditandatangani oleh Manajer Investasi dengan pihak ketiga dan keputusan-keputusan dari badan pemerintah dan/atau badan peradilan yang memiliki yurisdiksi untuk melakukan pengawasan terhadap Manajer Investasi.
4. Dengan ditandatanganinya Dokumen Transaksi dimana Manajer Investasi berkedudukan sebagai pihak di dalamnya, mengakibatkan perjanjian-perjanjian tersebut menjadi berlaku sah dan menimbulkan hak serta kewajiban yang mengikat bagi Manajer Investasi dan dapat dilaksanakan terhadap Manajer Investasi sesuai dengan syarat dan ketentuan dari masing-masing perjanjian.

C. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk selaku Bank Kustodian

1. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (selanjutnya disebut “**Bank Kustodian**”) berkedudukan di Jakarta Selatan, adalah suatu perseroan terbatas milik negara yang didirikan dan dijalankan secara sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia dan telah memiliki izin-izin yang diperlukan dari pihak dan/atau instansi yang berwenang sehubungan dengan kegiatan usahanya sebagai bank umum serta kegiatan usahanya sebagai bank kustodian dan wali amanat dalam bidang pasar modal.
2. Bank Kustodian memiliki kewenangan sebagaimana disyaratkan untuk melakukan dan melaksanakan hak dan kewajibannya yang timbul berdasarkan Dokumen Transaksi, khususnya dimana Bank Kustodian berkedudukan sebagai pihak di dalamnya.
3. Penandatanganan dan pelaksanaan atas Dokumen Transaksi dimana Bank Kustodian berkedudukan sebagai pihak di dalamnya telah memenuhi ketentuan dan/atau persetujuan sebagaimana disyaratkan oleh anggaran dasar Bank Kustodian dan peraturan hukum Indonesia yang berlaku serta tidak bertentangan dengan perjanjian-perjanjian yang telah ditandatangani oleh Bank Kustodian dengan pihak ketiga dan keputusan-keputusan dari badan pemerintah dan/atau badan peradilan yang memiliki yurisdiksi untuk melakukan pengawasan terhadap Bank Kustodian.

Handwritten signature and initials in black ink, appearing to be 'f' followed by a stylized 'A' with a superscript '6' and a vertical line, and another signature 'B' with a subscript '2'.

HKGM & PARTNERS

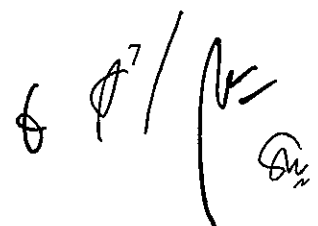
4. Dengan ditandatanganinya Dokumen Transaksi dimana Bank Kustodian berkedudukan sebagai pihak di dalamnya, mengakibatkan perjanjian-perjanjian tersebut menjadi berlaku sah dan menimbulkan hak serta kewajiban yang mengikat bagi Bank Kustodian dan dapat dilaksanakan terhadap Bank Kustodian sesuai dengan syarat dan ketentuan dari masing-masing perjanjian.

D. PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) selaku Pendukung Kredit

1. PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) (selanjutnya disebut “**Pendukung Kredit**”), berkedudukan di Jakarta Selatan, adalah suatu perseroan terbatas milik negara yang didirikan dan dijalankan secara sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia dan telah memiliki izin-izin yang diperlukan dari pihak dan/atau instansi yang berwenang sehubungan dengan kegiatan usahanya sebagai perusahaan pembiayaan sekunder perumahan yang memberikan fasilitas kepada bank dan lembaga keuangan yang memberikan kredit pemilikan rumah.
2. Pendukung Kredit memiliki kewenangan sebagaimana disyaratkan untuk melakukan dan melaksanakan hak dan kewajibannya yang timbul berdasarkan Dokumen Transaksi, khususnya dimana Pendukung Kredit berkedudukan sebagai pihak di dalamnya.
3. Penandatanganan dan pelaksanaan atas Dokumen Transaksi dimana Pendukung Kredit berkedudukan sebagai pihak di dalamnya telah memenuhi ketentuan dan/atau persetujuan sebagaimana disyaratkan oleh anggaran dasar Pendukung Kredit dan peraturan hukum Indonesia yang berlaku serta tidak bertentangan dengan perjanjian-perjanjian yang telah ditandatangani oleh Pendukung Kredit dengan pihak ketiga dan keputusan-keputusan dari badan pemerintah dan/atau badan peradilan yang memiliki yurisdiksi untuk melakukan pengawasan terhadap Pendukung Kredit.
4. Dengan ditandatanganinya Dokumen Transaksi dimana Pendukung Kredit berkedudukan sebagai pihak di dalamnya, mengakibatkan perjanjian-perjanjian tersebut menjadi berlaku sah dan menimbulkan hak serta kewajiban yang mengikat bagi Pendukung Kredit dan dapat dilaksanakan terhadap Pendukung Kredit sesuai dengan syarat dan ketentuan dari masing-masing perjanjian.

II. Perjanjian KPR

1. Perjanjian KPR merupakan perjanjian yang masih berlaku dimana Perseroan selaku Kreditur Awal menjadi pihak di dalam Perjanjian KPR yang mengikat debitur untuk melaksanakan syarat dan ketentuan yang berlaku di dalam Perjanjian KPR tersebut.

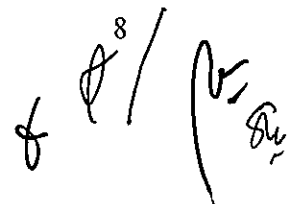
Handwritten signature and initials in black ink, including a large stylized signature and the number '7'.

HKGM & PARTNERS

2. Perjanjian KPR memuat ketentuan mengenai pembayaran angsuran bulanan dengan jumlah tetap yang terdiri dari pokok dan bunga KPR yang masing-masing dapat diidentifikasi secara terpisah selama jangka waktu Perjanjian KPR.
3. Dalam pembuatan, penandatanganan dan pelaksanaan Perjanjian KPR, Perseroan telah memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam peraturan-peraturan yang berlaku terhadap Perjanjian KPR termasuk namun tidak terbatas pada peraturan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia baik dalam bentuk Peraturan Bank Indonesia ("PBI") maupun Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI).
4. Setelah dilakukannya penjualan dan penyerahan Kumpulan Tagihan dari Perseroan selaku Kreditur Awal kepada Pemegang EBA yang diwakili oleh Bank Kustodian, maka debitur Perseroan tidak dapat lagi melakukan kompensasi terhadap kewajiban pembayaran mereka kepada Perseroan berdasarkan Perjanjian KPR dengan adanya tuntutan mereka terhadap Perseroan dikarenakan Perseroan bukan lagi sebagai pemilik dari Kumpulan Tagihan, sehingga dengan demikian tidak ada kewajiban bagi Perseroan terhadap para debiturnya yang dapat digunakan untuk melakukan kompensasi.

III. Kumpulan Tagihan

1. Perseroan selaku Kreditur Awal adalah pemilik hak tagih atas tagihan-tagihan yang timbul dari pemberian KPR oleh Perseroan kepada para debiturnya (atau penggantinya) berdasarkan Perjanjian KPR, yang mana berdasarkan pernyataan dan jaminan dari Perseroan di dalam Dokumen Transaksi, Kumpulan Tagihan tersebut telah memenuhi kriteria-kriteria yang diatur dalam Kriteria Seleksi sebagaimana terlampir dalam lampiran I dari Perjanjian Induk.
2. Kumpulan Tagihan berisikan tagihan-tagihan yang berasal dari pemberian KPR oleh Perseroan melalui kantor-kantor cabangnya di Bekasi, Bandung, Makasar, Batam, Pekanbaru, Cilegon, Bogor, Semarang, Solo, Depok, Pekalongan, Cirebon, Denpasar, Malang, Purwokerto, Ciputat, Jakarta Kuningan, Mataram, Bangkalan, Surabaya, Samarinda, Jambi, Jakarta Harmoni, Jember, Tasikmalaya, Gresik, Palangkaraya, Balikpapan, Palu, Madiun, Bengkulu, Yogyakarta, Padang, Kendari, Cimahi, Cikarang, Tanjungpinang, Cibubur, Pangkal Pinang, Kebon Jeruk, Bumi Serpong Damai, Kelapa Gading Square, Harapan Indah, Surabaya Bukit Darmo, Kediri dan Karawaci.
3. Berdasarkan hasil pemeriksaan secara *sampling* terhadap dokumentasi kredit dari Kumpulan Tagihan sebagaimana termuat dalam Hasil Pemeriksaan atas Sampling Dokumentasi KPR-BTN tanggal 1 Oktober 2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Notaris Gamal Wahidin, S.H., Notaris di Jakarta, telah dilakukan pemeriksaan terhadap 800 (delapan ratus) *sample* dokumentasi kredit yang berasal dari kantor-kantor cabang sebagaimana tersebut di atas, yang mencakup

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'f' followed by a stylized 'S' with a superscript '8' and a vertical line, and another signature 'M' with a subscript '8'.

HKGM & PARTNERS

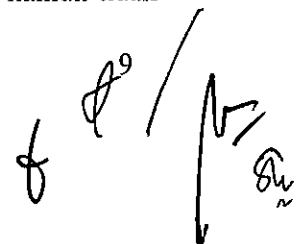
akta jual beli (AJB), sertifikat hak atas tanah (baik dengan alas hak milik maupun hak guna bangunan), perjanjian kredit, surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT), sertifikat hak tanggungan/ akta pemberian hak tanggungan (APHT), izin mendirikan bangunan (IMB), dan polis asuransi yang telah ditutup oleh debitur yang terdiri dari polis asuransi jiwa kredit dan polis asuransi kebakaran, dimana kesimpulan dari hasil pemeriksaan tersebut adalah bahwa pada umumnya dokumen-dokumen yang diperiksa telah lengkap dan telah memenuhi persyaratan yang ditentukan.

4. Berdasarkan ketentuan Pasal 9.2 Perjanjian Induk, Perseroan selaku Kreditur Awal menyatakan bertanggung jawab dalam memenuhi Kriteria Seleksi atas Kumpulan Tagihan dengan mengikatkan diri untuk membayar denda setara dengan jumlah pokok yang terhutang berikut bunganya dalam hal terdapat tagihan dari Kumpulan Tagihan yang dokumentasi kreditnya tidak memenuhi Kriteria Seleksi pada setiap waktu sebelum tanggal jatuh tempo final dari EBA.

IV. Struktur Transaksi dan Pengalihan Hak Kepemilikan atas Kumpulan Tagihan (True Sale)

A. Struktur Transaksi

1. Transaksi yang dilakukan oleh Perseroan selaku Kreditur Awal, Manajer Investasi, Bank Kustodian dan Pendukung Kredit berdasarkan Perjanjian Induk adalah transaksi "sekuritisasi" dimana para pihak tersebut telah setuju untuk bekerja sama dalam rencana pengadaan dana bagi Kreditur Awal dengan cara melaksanakan sekuritisasi atas Kumpulan Tagihan milik Perseroan, yaitu dengan dilakukannya penjualan dan pengalihan Kumpulan Tagihan tersebut dari Perseroan kepada Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset Danareksa BTN-05-KPR yang merupakan suatu wadah berbentuk kontrak investasi kolektif efek beragun aset yang dibentuk oleh Manajer Investasi dan Bank Kustodian berdasarkan syarat dan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian KIK-EBA.
2. Manajer Investasi dan Bank Kustodian bersama-sama akan melakukan Pernyataan Pendaftaran kepada OJK untuk mendapatkan pernyataan efektif dari OJK, dimana kemudian Manajer Investasi bertindak untuk kepentingan para Pemegang EBA yang diwakili oleh Bank Kustodian akan membeli Kumpulan Tagihan dari Kreditur Awal sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian KIK-EBA.
3. Sehubungan dengan Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset Danareksa BTN-05-KPR, Manajer Investasi memiliki tanggung jawab atas pengelolaan portofolio dari kontrak investasi kolektif efek beragun aset dan Bank Kustodian memiliki kewajiban untuk menyimpan harta dari para Pemegang EBA dan mewakili hak-hak dan kepentingan dari para Pemegang EBA sebagaimana diatur dalam Perjanjian KIK-EBA termasuk namun tidak

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'f' followed by a stylized name, and there are additional initials 'Su' below it.

HKGM & PARTNERS

terbatas untuk mengambil segala tindakan-tindakan baik di dalam maupun di luar pengadilan untuk mewakili kepentingan para Pemegang EBA sehubungan dengan hasil koleksi, melakukan penguasaan dan penyitaan atas Properti Dibiayai, melakukan penguasaan dan penyitaan atas Properti Dibiayai, membebaskan Properti Dibiayai berdasarkan SKMHT yang diberikan oleh tiap debitur yang Properti Dibiayainya belum dibebaskan Hak Tanggungan dan mengambil segala tindakan lain menurut syarat dan ketentuan yang ditentukan Dokumen Transaksi dan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memperoleh pembayaran atas Kumpulan Tagihan dan hak-hak yang timbul dari Kumpulan Tagihan.

4. Untuk mendukung struktur Transaksi, Pendukung Kredit bersedia menempatkan dana dalam jumlah tertentu yang dapat diterima Perusahaan Pemingkat Efek untuk meningkatkan kualitas pembayaran atas EBA Kelas A, dimana Pendukung Kredit setuju untuk menyediakan dana ke dalam rekening cadangan yang besarnya setara dengan bunga yang wajib dibayar untuk EBA Kelas A dan total jumlah biaya-biaya senior yang akan jatuh tempo pada tanggal pembayaran berikutnya. Adapun penyediaan dana yang dilakukan oleh Pendukung Kredit diatur dalam Perjanjian Pendukung Kredit yang akan ditandatangani antara Pendukung Kredit, Manajer Investasi, dan Bank Kustodian.
5. Dalam Transaksi, sesuai dengan Pasal 6 Perjanjian KIK-EBA, akan diterbitkan EBA dalam 2 (dua) kelas, yaitu EBA Kelas A dan EBA Kelas B, dimana EBA Kelas A mempunyai hak menerima pembayaran lebih dulu daripada EBA Kelas B dan hanya EBA Kelas A yang akan ditawarkan kepada publik, dan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.
6. EBA Kelas A terdiri dari 2 seri yaitu Seri A1 dan A2, dimana Seri A2 memiliki jangka waktu yang lebih panjang dibandingkan dengan Seri A1.
7. EBA merupakan bukti kepemilikan bersama secara proporsional atas Kumpulan Tagihan yang dibeli dari Perseroan selaku Kreditur Awal, dimana dengan membeli EBA maka para Pemegang EBA secara bersama-sama menjadi kreditur akhir terhadap para debitur.

Sebagai bukti kepemilikan bersama yang tidak terpisahkan dari para Pemegang EBA atas Kumpulan Tagihan, maka Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset Danareksa BTN-05-KPR yang diwakili oleh Manajer Investasi dan Bank Kustodian akan menerbitkan


- i. Sertifikat Jumbo EBA Kelas A yang terdiri dari Seri A1 dan A2 dengan atas nama KSEI selaku lembaga penyimpanan dan penyelesaian yang bertugas untuk mendaftar, memelihara, memperbaharui dan melaporkan kepada Bank Kustodian nama-nama para Pemegang EBA Kelas A dalam daftar Pemegang EBA menurut prosedur KSEI; dan
- ii. Sertifikat EBA Kelas B atas nama Pemegang EBA Kelas B.

f 10 / B
Su

8. EBA yang diterbitkan berdasarkan Perjanjian KIK-EBA tidaklah menimbulkan kewajiban bagi Perseroan untuk membayar pokok dan bunga EBA kepada Pemegang EBA dan bukan pula merupakan kewajiban hutang bagi Perseroan. Penerbitan dan penjualan EBA kepada Pemegang EBA merupakan penjualan dan penyerahan Kumpulan Tagihan yang merupakan kewajiban debitur dari Perseroan untuk membayarkannya kepada Pemegang EBA, dan meskipun tidak dilakukan proses perubahan nama dari Perseroan selaku Kreditur Awal kepada Pemegang EBA yang diwakili oleh Bank Kustodian, baik terhadap Perjanjian KPR maupun dokumen jaminan berupa SKMHT maupun APHT, namun sesuai ketentuan Pasal 11 Perjanjian KIK-EBA ditentukan bahwa Perseroan selaku Penyedia Jasa mengikat diri untuk melakukan penagihan terhadap pembayaran berkala atas Kumpulan Tagihan yang dilakukan debitur Perseroan serta melakukan tindakan-tindakan lain yang diperlukan untuk kepentingan Pemegang EBA dengan cara yang sama seperti penagihan oleh Kreditur Awal sebelum penjualan Kumpulan Tagihan kepada Pemegang EBA dengan didasarkan pada Perjanjian Penyediaan Jasa yang akan ditandatangani oleh Perseroan dengan Bank Kustodian dan Manajer Investasi.
9. Transaksi dan Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset Danareksa BTN-05-KPR telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk namun tidak terbatas kepada Peraturan Presiden No.19 Tahun 2005 Tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan juncto Peraturan Presiden No.1 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden No.19 Tahun 2005 Tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan dan Peraturan BAPEPAM-LK No.IX.K.1.

B. Pengalihan Hak Kepemilikan atas Kumpulan Tagihan (True Sale)

1. Penjualan Kumpulan Tagihan dari Perseroan selaku Kreditur Awal kepada Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset Danareksa BTN-05-KPR dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli antara Perseroan selaku Kreditur Awal dengan Manajer Investasi, dimana Manajer Investasi bertindak untuk kepentingan Pemegang EBA yang diwakili oleh Bank Kustodian sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam butir 2 huruf e Peraturan BAPEPAM-LK No.V.G.5 tentang Perubahan Peraturan Nomor V.G.5 Tentang Fungsi Manajer Investasi Berkaitan Dengan Efek Beragun Aset (*Asset Backed Securities*), Lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM-LK No. Kep-178/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 (selanjutnya disebut "**Peraturan BAPEPAM-LK No.V.G.5**"), dimana hal tersebut sebagai penerapan dari ketentuan Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memungkinkan seseorang mengikat diri untuk kepentingan pihak ketiga, sehingga dengan demikian pihak yang menjadi pembeli Kumpulan Tagihan adalah Pemegang EBA yang diwakili oleh Bank Kustodian.

f 11 / 

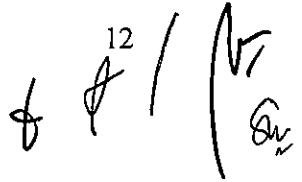
HKGM & PARTNERS

2. Pengalihan Kumpulan Tagihan dilakukan dengan penandatanganan Akta Cessie antara Perseroan selaku Kreditur Awal dengan Bank Kustodian yang bertindak untuk mewakili kepentingan para Pemegang EBA, dengan tujuan untuk mengefektifkan penjualan, pengalihan dan penyerahan atas hak kepemilikan atas Kumpulan Tagihan berikut hak-hak yang melekat pada Kumpulan Tagihan tersebut. Adapun hak-hak yang melekat pada Kumpulan Tagihan, sebagaimana termuat dalam Daftar Induk Definisi dan Interpretasi, adalah termasuk namun tidak terbatas kepada:
 - i. Hak Tanggungan atas Properti Dibiayai;
 - ii. hak untuk menerima hasil pembayaran asuransi atas Properti Dibiayai dan hasil pembayaran asuransi jiwa atas debitur;
 - iii. hak untuk mengajukan klaim, gugatan, dan hak-hak Kreditur Awal lainnya terhadap debitur;
 - iv. semua uang tunai, cek, bilyet giro yang wajib dibayar dan diterima oleh Kreditur Awal berdasarkan dokumentasi kredit setelah Tanggal Cut-Off Final;
 - v. semua hasil-hasil dari yang disebut di atas.

3. Pada saat dilakukannya penandatanganan Akta Cessie yang mengikuti Akta Jual Beli, maka hak milik atas Kumpulan Tagihan telah efektif beralih dari Perseroan selaku Kreditur Awal kepada Pemegang EBA yang diwakili oleh Bank Kustodian, sesuai dengan syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 584 dan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia yang menyatakan bahwa penyerahan hak milik suatu barang, dalam hal ini penyerahan akan piutang-piutang atas nama dilakukan dengan jalan membuat suatu akta otentik yang dilakukan oleh orang yang berhak dengan mana hak-hak atas piutang tersebut dilimpahkan kepada orang lain.

Sejak efektifnya peralihan tersebut maka setiap dan segala keuntungan atau kerugian yang didapat atau diderita atas Kumpulan Tagihan berpindah kepada dan menjadi miliknya serta dipikul oleh Pemegang EBA yang diwakili oleh Bank Kustodian. Tidak ada dalam ketentuan Dokumen Transaksi yang mewajibkan Perseroan selaku Kreditur Awal untuk membeli kembali atau menukar tagihan dalam Kumpulan Tagihan apabila adanya tagihan yang tidak memenuhi Kriteria Seleksi yang dijamin oleh Perseroan.

4. Pengalihan kepemilikan atas Kumpulan Tagihan tersebut tidak hanya mengikat bagi para pihak yang menandatangani Akta Jual Beli dan/atau Akta Cessie, namun juga mengikat bagi pihak ketiga pada saat dibuatnya Akta Cessie, dimana Perseroan tidak memerlukan persetujuan dari atau memberitahukan kepada para debitur, yang tagihannya masuk dalam Kumpulan Tagihan yang dialihkan, untuk mengalihkan tagihan-tagihan mereka (debitur) kepada Pemegang EBA. dan para kreditur Perseroan tidak dapat lagi menuntut terhadap Kumpulan Jaminan tersebut untuk menjadi jaminan bagi hutang Perseroan kepada kreditur yang bersangkutan.

12 / 

HKGM & PARTNERS

5. Perseroan selaku Kreditur Awal dan Bank Kustodian menegaskan dan menyatakan bahwa sebagai bukti tambahan, Akta Cessie akan berlaku sebagai tanda terima yang sah untuk pembayaran harga pembelian Kumpulan Tagihan.

V. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

1. Sesuai dengan prinsip hukum jaminan di Indonesia yaitu prinsip *accessoir*, dengan dilakukannya peralihan hak tagih maka akan pula mengakibatkan beralihnya jaminan yang melekat pada hak tagih tersebut.
2. SKMHT yang diterima oleh Perseroan sebagai jaminan pelunasan atas tagihan untuk KPR yang diberikan kepada debitur Perseroan yang masuk dalam Kumpulan Tagihan, adalah SKMHT dari KPR yang memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 15 ayat 5 UUHT juncto Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria No.4/1996, dimana menyimpang dari ketentuan Pasal 15 ayat 3 dan 4 UUHT, SKMHT tersebut memiliki jangka waktu berlaku tidak terbatas dan baru akan dapat berakhir apabila perjanjian pokok yang mendasarinya yaitu Perjanjian KPR telah berakhir atau dengan telah dipasangnya hak tanggungan berdasarkan SKMHT tersebut.

Dengan demikian SKMHT yang dimiliki oleh Perseroan, walaupun hanya merupakan surat kuasa, dimana sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada umumnya dianggap bukan sebagai hak jaminan yang bersifat *accessoir* atas hutang yang dijamin, namun dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 15 ayat 5 UUHT juncto Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria No.4/1996, menimbulkan sifat *accessoir* pada SKMHT untuk KPR.

3. Ketentuan di atas memungkinkan dapat dimasukkannya tagihan KPR Perseroan yang hanya didasarkan pada SKMHT dan belum dibebankan atau dipasang hak tanggungan ke dalam Kumpulan Tagihan, dimana hak untuk membebaskan atau memasang hak tanggungan berdasarkan SKMHT juga beralih demi hukum dari Perseroan kepada Bank Kustodian yang mewakili Pemegang EBA pada saat pengalihan Kumpulan Tagihan yaitu sejak ditandatanganinya Akta Cessie.
4. Walaupun Bank Kustodian selaku wakil Pemegang EBA telah memiliki SKMHT, sepanjang belum dibebankannya atau dipasangnya hak tanggungan terhadap Properti Dibiayai, maka hal tersebut tidak mengakibatkan Pemegang EBA yang diwakili oleh Bank Kustodian memiliki hak preferen terhadap kreditur lain dari pada debitur untuk mengambil pelunasan terlebih dahulu dari Properti Dibiayai, dan eksekusi yang cepat terhadap Properti Dibiayai tidak dapat dilaksanakan sebelum hak tanggungan telah dipasang.

f #13 / BT
Su

VI. Akibat Kepailitan Perseroan Terhadap Kumpulan Tagihan

Sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 584 dan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam hal Akta Cessie telah ditandatangani maka pengalihan Kumpulan Tagihan berikut hak-hak yang melekat pada Kumpulan Tagihan telah efektif dan sah terjadi sehingga Kumpulan Tagihan berikut hak-hak yang melekat pada Kumpulan Tagihan tidak lagi merupakan bagian dari harta kepailitan Perseroan.

VII. Hubungan Afiliasi

A. Hubungan Afiliasi antara Perseroan dengan Perusahaan Pemeringkat Efek dan Manajer Investasi

1. Perusahaan Pemeringkat Efek dalam rangka Transaksi bukan merupakan pihak terafiliasi dengan Perseroan baik secara langsung maupun tidak langsung sesuai dengan definisi Afiliasi dalam UUPM, sehingga memenuhi ketentuan butir 4 huruf g angka 1 Peraturan BAPEPAM-LK No.V.H.3 tentang Perilaku Perusahaan Pemeringkat Efek, Lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM-LK No.Kep-155/BL/2009 tanggal 22 Juni 2009 yang menyatakan bahwa perusahaan pemeringkat efek dilarang melakukan pemeringkatan apabila efek yang akan diperingkat diterbitkan oleh pihak yang mempunyai hubungan afiliasi dengan perusahaan pemeringkat efek, baik langsung atau tidak langsung.
2. Sesuai dengan butir 1 huruf d Peraturan BAPEPAM-LK No.V.G.5, hubungan afiliasi yang terjadi antara Perseroan selaku Kreditur Awal dan Manajer Investasi adalah merupakan hubungan afiliasi yang dikecualikan dikarenakan hubungan afiliasi tersebut disebabkan oleh adanya kepemilikan atau penyertaan modal Negara Republik Indonesia baik secara langsung maupun tidak langsung baik dalam Perseroan maupun Manajer Investasi.

B. Hubungan Afiliasi antara Manajer Investasi dan Bank Kustodian dengan Perusahaan Pemeringkat Efek

Manajer Investasi dan Bank Kustodian selaku pihak yang mewakili dalam pengurusan Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset Danareksa BTN-05-KPR tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perusahaan Pemeringkat Efek sehingga dengan demikian tidak terdapat pula hubungan afiliasi antara Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset Danareksa BTN-05-KPR sebagai suatu wadah yang dibentuk oleh Manajer Investasi dan Bank Kustodian berdasarkan KIK-EBA dengan Perusahaan Pemeringkat Efek

f 14 / 14
Su

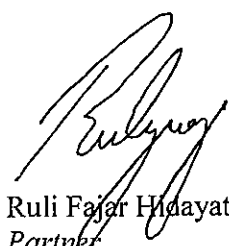
HKGM & PARTNERS

Pendapat Dari Segi Hukum ini dibuat berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia dan dengan kualifikasi sebagai berikut:

1. Transaksi ini telah termuat di dalam Rencana Kerja dan Anggaran Perseroan Tahun 2014 ("RKAP") dan persetujuan atas RKAP telah sesuai dengan anggaran dasar Perseroan.
2. Pemeriksaan atas Perjanjian KPR dan Kumpulan Tagihan kami dasarkan pada hasil pemeriksaan secara *sampling* terhadap dokumentasi kredit dari Kumpulan Tagihan sebagaimana termuat dalam Hasil Pemeriksaan atas Sampling Dokumentasi KPR-BTN tanggal 1 Oktober 2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Notaris Gamal Wahidin, S.H., Notaris di Jakarta
3. Pendapat Dari Segi Hukum ini diberikan terbatas pada Dokumen Transaksi dan hal-hal yang secara tegas disebutkan di dalamnya dengan didasarkan pada Dokumen Transaksi dan dokumen-dokumen lain yang diberikan sebelum tanggal penerbitan Pendapat Dari Segi Hukum ini.
4. Hak dan kewajiban para pihak dalam Dokumen Transaksi tunduk pada prinsip itikad baik, yang mengatur hubungan antara para pihak dalam suatu perjanjian dimana dalam keadaan tertentu dapat membatasi atau menghalangi pelaksanaan atau keberlakuan dari syarat dan ketentuan dalam suatu perjanjian. .
5. Pendapat Dari Segi Hukum ini tidak memuat pendapat atas hal-hal yang berkaitan dengan hukum pajak.

Demikianlah Pendapat Dari Segi Hukum ini kami buat dalam profesi kami sebagai konsultan hukum yang bebas dengan penuh kejujuran dan objektif serta tidak dipengaruhi atau terlepas dari kepentingan-kepentingan pribadi, baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap usaha Perseroan.

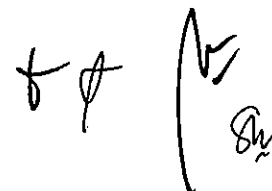
Hormat kami,
HKGM & PARTNERS



Ruli Fajar Hidayat W, SH
Partner

Tembusan:

- Yang terhormat Kepala Eksekutif Pasar Modal, Otoritas Jasa Keuangan
- Yang terhormat PT Danareksa Investment Management
- Yang terhormat PT Bank Mandiri (Persero) Tbk; dan
- Yang terhormat PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)



XVIII. PANDANGAN DARI SISI PERPAJAKAN

Berdasarkan Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-147/PJ/2003 tanggal 13 Mei 2003, penerapan Pajak Penghasilan (PPH) atas pendapatan EBA Kelas A adalah sebagai berikut :

No.	Uraian	Perlakuan Pajak
	Atas Penghasilan yang diterima atau diperoleh KIK-DBTN05 dari portofolio aset keuangan dikenakan Pajak Penghasilan berdasarkan ketentuan umum Undang-undang Pajak Penghasilan.	
a.	Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh Pemegang EBA Kelas B (EBA Arus Kas Tidak Tetap).	Berupa bagian laba termasuk keuntungan modal dari penjualan EBA Kelas B, dikecualikan sebagai Obyek Pajak berdasarkan Pasal 4 ayat (3) huruf i UU No 7 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah terakhir dengan UU No.36 Tahun 2008.
b.	Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh Pemegang EBA Kelas A (EBA Arus Kas Tetap).	Berupa imbalan bunga, diperlakukan sama dengan penghasilan obligasi yang dikenakan pemotongan Pajak Penghasilan berdasarkan PP Nomor 16 Tahun 2009 dan PP Nomor 100 tahun 2013.
c.	Atas penghasilan Pemegang EBA Kelas A (EBA Arus Kas Tetap) sebagaimana dimaksud huruf b diatas.	Dikenakan pemotongan PPh Final atau Pasal 26 oleh Bank Kustodian untuk dan atas nama serta NPWP KIK-DBTN05 yang bersangkutan.

Informasi perpajakan tersebut di atas dibuat oleh Manajer Investasi berdasarkan pengetahuan dan pengertian dari Manajer Investasi atas peraturan perpajakan yang ada sampai dengan Prospektus ini dibuat. Apabila dikemudian hari terdapat perubahan atau perbedaan interpretasi atas peraturan perpajakan yang berlaku maka Manajer Investasi akan menyesuaikan informasi perpajakan di atas.

Bagi warga negara asing disarankan untuk berkonsultasi dengan Penasihat perpajakan mengenai perlakuan pajak investasi sebelum membeli EBA Kelas A.

Dalam hal terdapat pajak yang harus dibayar oleh Pemegang EBA Kelas A sesuai peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan yang berlaku, pemberitahuan kepada Pemegang EBA Kelas A tentang pajak yang harus dibayar tersebut akan dilakukan dengan mengirimkan surat tercatat kepada Pemegang EBA Kelas A segera setelah Manajer Investasi mengetahui adanya pajak tersebut yang harus dibayar oleh Pemegang EBA Kelas A.

Pembayaran-pembayaran bunga atau pokok EBA tunduk pada peraturan-peraturan perpajakan yang berlaku. Baik KIK-DBTN05 maupun Penyedia Jasa, Manajer Investasi, Bank Kustodian atau Agen Pembayaran tidak bertanggung jawab untuk membayar jumlah-jumlah tambahan kepada para Pemegang EBA dalam hal adanya pemotongan yang terkait dengan pajak yang diwajibkan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Jika pemotongan disyaratkan oleh peraturan yang berlaku, Bank Kustodian wajib (i) memastikan bahwa pemotongan uang itu tidak melebihi jumlah minimum yang dipersyaratkan peraturan yang berlaku dan (ii) membayar secara penuh uang yang dipotong tersebut kepada Instansi Pemerintah yang berwenang dalam jangka waktu yang diperkenankan oleh peraturan yang berlaku.

Untuk memenuhi peraturan-peraturan perpajakan, Bank Kustodian dapat menugaskan pada konsultan pajak untuk mengaudit pajak-pajak dari KIK-DBTN05 (apabila diperlukan). Biaya-biaya untuk tujuan tersebut dibebankan kepada KIK-DBTN05 sebagai Biaya Operasional.

Semua pembayaran pajak KIK-DBTN05 diambil dari Rekening Pajak.



Grant Thornton
An instinct for growth™

30 September 2014 / 30 September 2014

Ref: S-086/BTN/GCS/IX/2014

Dewan Direksi / Board of Directors of
PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
Menara BTN 7th Floor
Jl. Gajah Mada No. 1
Jakarta 12790

PT GNV Consulting Services
3rd Floor MNC Tower Sate 302
Jalan Kebon Sirih No. 17-19
Jakarta Pusat 10340
Indonesia

T +62 (0)21 3190 4227
F +62 (0)21 3190 4226
www.grantthornton.co.id

U.p./ Attention : Bp. Iman Nugroho Soeko, Bp. Sindhu Rahadian Ardita

**Perihal: PT. Bank Tabungan Negara
(Persero) Tbk. ["BTN" atau "Perusahaan"]
Efek Beragun Kredit Pemilikan Rumah
Ketujuh (VII)**

*Petunjuk Kerahasiaan: Informasi pada catatan
ini hanya ditujukan untuk keperluan internal*

**Subject: PT. Bank Tabungan Negara
(Persero) Tbk. ["BTN" or the "Company"]
The Seventh (VII) Residential Mortgage
Backed Securities**

*Confidentiality Notice: The information
contained in this memo is intended for internal use only*

Ringkasan Eksekutif

Yth. Bp. Iman dan Bp. Sindhu,

Sebagai pembiayaan alternatif yang dipilih oleh BTN, kami mengerti bahwa BTN merencanakan penerbitan Efek Beragun Aset Kredit Pemilikan Rumah ("EBA-KPR") yang ketujuh terhadap portofolio tagihan KPR BTN ("Tagihan KPR") kepada pemodal potensial, dengan jumlah nominal sekitar Rp.1,5 triliun.

Sehubungan dengan rencana BTN untuk menjalankan proyek sekuritisasi ketujuh (VII) atas portofolio tagihan Kredit Pemilikan Rumah BTN, sesuai permintaan, kami telah melakukan penelaahan perpajakan khusus atas struktur yang diajukan dalam Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset ("KIK-EBA") Tagihan KPR BTN ketujuh yang mana mirip dengan KIK-EBA yang telah diterbitkan sebelumnya.

Executive Summary

Dear Bp. Iman dan Bp. Sindhu,

As an alternative funding option chosen by BTN, we understand that BTN plans to issue the seventh Residential Mortgage Backed Securities ("RMBS") against BTN's housing loan receivables ("Loan Receivables") portfolio to potential investors, with a nominal value of approximately IDR 1.5 trillion.

In relation to BTN's plan to enter into Seventh (VII) Project Securitization BTN Portfolio Housing Loan Receivables, as requested, we have performed a focused tax review on the proposed structure of the seventh Asset-Backed Securities Collective Investment Contract ("KIK-EBA") from BTN's Loan Receivables, which is similar to the RMBS issued previously.

PT. Bank Tabungan Negara Tbk (Persero)

Penelaahan Perpajakan atas Efek Beragun Kredit Pemilikan Rumah Ketujuh (VII) / *Tax Review on the Seventh (VII) Residential Mortgage Backed Securities*
30 September 2014 / 30 September 2014

Mengacu pada Keputusan Direktur Jenderal Pajak No.KEP-147/PJ/2003 ("KEP-147") sebagai referensi peraturan perpajakan yang berlaku yang mengatur mengenai implikasi pajak bagi KIK-EBA, serta peraturan perpajakan terkait yang berlaku, kami telah mempersiapkan komentar kami mengenai implikasi perpajakan di Indonesia sehubungan dengan penerbitan EBA-KPR yang ketujuh dan kami juga menjabarkan resiko perpajakan yang berhubungan dengan KIK-EBA untuk memberikan gambaran yang lebih lengkap dari keseluruhan resiko perpajakan.

Pekerjaan kami dilakukan berdasarkan informasi/ data yang diberikan oleh Perusahaan.

Secara umum, kami ringkaskan implikasi perpajakan terkait secara singkat pada bagian tabel berikut ini.

Referring to Director General of Tax Decree No. KEP-147/PJ/2003 ("KEP-147") as the prevailing reference that governs the tax implications on KIK-EBA, along with the related tax legislations currently in force, we have compiled herewith our comments regarding the Indonesian tax implications in connection with the seventh issuance of RMBS and we also elaborate the potential tax exposures relevant to KIK-EBA in order to give a more comprehensive indication of the overall tax exposures.

Our work is performed based on the information/ data provided by the Company.

In general, we summarize herewith the related Indonesian tax implications briefly in the table below.

Uraian / Descriptions	Implikasi Perpajakan / Tax Implications
a. Status Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset ("KIK-EBA") dari sudut pandang perpajakan.	<p>KIK-EBA merupakan subjek pajak badan dan karenanya, diharuskan untuk memenuhi kewajiban perpajakan, antara lain mengenai pendaftaran untuk mendapatkan Nomor Pokok Wajib Pajak ("NPWP") dan pemenuhan kewajiban pajak bulanan atau tahunan yang utama seperti di bawah ini (berlaku ketentuan umum):</p> <ul style="list-style-type: none">• Pajak Penghasilan Badan ("PPh Badan") <p>PPh Badan dikenakan berdasarkan penghasilan kena pajak dengan tarif 25% (tarif umum). Untuk menghitung penghasilan kena pajak (atau rugi pajak) tersebut, wajib pajak (seperti KIK-EBA) dapat mengurangi biaya-biaya yang wajar untuk mendapatkan, menagih dan memelihara penghasilan, seperti pembayaran bunga, pembayaran imbalan kepada manajer investasi, bank custodian, akuntan, dan lain sebagainya.</p> <p>Beberapa biaya perlu disesuaikan karena tidak dapat dibebankan, seperti pemberian kenikmatan, beda waktu penyusutan aktiva, pembagian keuntungan, pembentukan provisi/ cadangan (kecuali untuk hutang tak tertagih pada industri tertentu, seperti bank, pemberi kredit, perusahaan pembiayaan, perusahaan anjak piutang, dll. – pengecualian ini tidak berlaku bagi KIK-EBA mengingat KIK-EBA tidak dianggap termasuk dalam kategori entitas tersebut), pajak penghasilan, dan lain sebagainya.</p> <p>Beberapa penghasilan juga bukan merupakan obyek PPh Badan,</p>

PT. Bank Tabungan Negara Tbk (Persero)

Penelaahan Perpajakan atas Efek Beragun Kredit Pemilikan Rumah Ketujuh (VII) / *Tax Review on the Seventh (VII) Residential Mortgage Backed Securities*
30 September 2014 / 30 September 2014

seperti pendapatan bunga dari tabungan atau deposito, yang merupakan obyek pajak penghasilan yang bersifat final.

- Pemotongan Pajak Penghasilan ("PPH")
 - Pemotongan PPh Karyawan (PPH Pasal 21): dengan tarif berjenjang mulai 5% hingga 30%,
 - Pemotongan PPh atas penerima penghasilan di dalam negeri: dengan tarif antara 2% hingga 15%, tergantung dari bentuk jasanya atau penghasilannya; umumnya dengan tarif 2% untuk jasa,
 - Pemotongan PPh atas penerima penghasilan di luar negeri: dengan tarif umum 20% atau berdasarkan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda ("P3B" atau traktat pajak).
- Pajak Pertambahan Nilai ("PPN"): tarif umum adalah 10%, jika berlaku.

a. *Status of Asset-Backed Securities Collective Investment Contract ("KIK-EBA") from the tax perspective.*

KIK-EBA constitutes a corporate tax subject and thus is required to fulfil tax obligations, among others regarding registration to obtain Tax ID Number ("NPWP") and fulfilling monthly or annual tax compliances mainly on the following type of tax (subject to general rules):

- *Corporate Income Tax ("CIT")*

The CIT is calculated based on the taxable income at the rate of 25% (general rate). To arrive at the taxable income (or tax loss), a taxpayer can deduct reasonable expenses incurred in earning, collecting and maintaining the income, such as payment for interest, payment of fee to investment manager, custodian bank, accountant, etc.

Certain expenses need to be adjusted due to their non-deductible nature, such as benefits-in-kind, timing difference of assets depreciation, distribution of profit, the creation of provisions/ reserves (except for doubtful debts provisions for certain industries, such as banks, credit providers, financing companies, factoring companies, etc. – this exception would not be applicable to the KIK-EBA, since the KIK-EBA would not be viewed as falling under such entity category), income tax, etc.

Also, certain income is not taxable for CIT purpose, such as interest income from saving account or time deposit, which is subjected to final income tax.

- *Withholding Income Tax ("WHT")*
 - *Employee WHT (Article 21): at progressive rate from 5% up to 30%,*
 - *WHT on domestic income recipient; at rates ranging between 2%*

PT. Bank Tabungan Negara Tbk (Persero)

Penelaahan Perpajakan atas Efek Beragun Kredit Pemilikan Rumah Ketujuh (VII) / *Tax Review on the Seventh (VII) Residential Mortgage Backed Securities*

30 September 2014 / 30 September 2014

	<p>to 15%, depending on the type of services or income; generally, the 2% rate applies on services,</p> <ul style="list-style-type: none">- <i>WHT on overseas income recipient: at standard rate 20% or referring to the relevant Double Tax Avoidance Agreement ("DTA") or tax treaty.</i>
	<ul style="list-style-type: none">• <i>Value Added Tax ("VAT"): standard rate is 10%, if applicable.</i>
<hr/>	
b. Pengalihan atau penjualan portofolio Tagihan KPR secara jual putus oleh BTN, sebagai Originator atau Penyalur KPR, sebesar nilai nominal.	PPN sudah tidak dikenakan untuk jasa pembiayaan, termasuk anjak piutang. Karenanya, PPN seharusnya tidak dikenakan atas transaksi tersebut. Juga, mengingat pengalihan dilakukan sebesar nilai nominal, tanpa unsur pendapatan/ laba (diskonto/ biaya jasa/ imbalan), maka tidak ada Pemotongan PPh yang harus dilakukan atas transaksi tersebut.
b. <i>Transfer or sale of Loan Receivables portfolio on a true sale basis by BTN, as the Originator or Loan Provider, at par value.</i>	<i>VAT is no longer applicable for financing services, which include factoring. Thus, VAT should not be applied on this transaction. Also, since the transfer is done at par value, without an income/ profit element (discount/ service charge/ compensation), there should be no withholding tax implications on the transaction.</i>
<hr/>	
c. Penerimaan penghasilan oleh para Pemodal/ Pemegang EBA dengan jenis sebagai berikut:	
> EBA – Arus Kas Tetap	Diperlakukan sebagai EBA penghasilan tetap dalam bentuk bunga dengan cara yang sama seperti penghasilan yang diterima dari obligasi (walaupun jadwal pembayaran dapat berubah karena hal tertentu) dan merupakan subjek Pemotongan PPh Final sebesar: <ul style="list-style-type: none">- 5%; khusus untuk bunga yang dibayarkan kepada reksadana yang terdaftar dan tarif tersebut berlaku hingga tahun 2020, setelahnya berlaku tarif sebesar 10%,- 15%; jika bunga dibayarkan kepada pemodal dalam negeri, atau- 20% (tarif umum) atau tarif yang lebih rendah sesuai dengan Persetujuan Penghindaran Pajak Berganda ("P3B" atau traktat pajak) yang berlaku sepanjang dapat memenuhi kriteria tertentu; jika bunga dibayarkan kepada pemodal luar negeri.
	Beberapa jenis entitas dikecualikan dari Pemotongan PPh Final tersebut, yaitu Bank di Indonesia dan Dana Pensiun yang pendiriannya telah disahkan oleh MenKeu.
	Dari sisi PPh Badan, pembayaran bunga merupakan biaya yang dibebankan pada KIK-EBA.
> EBA – Arus Kas Tidak Tetap	Diperlakukan sebagai distribusi penghasilan (pembagian keuntungan) dari EBA kepada pemegang unit penyertaan dan tidak merupakan objek pajak; pengecualian ini mencakup keuntungan dari penjualan unit penyertaan.

PT. Bank Tabungan Negara Tbk (Persero)

Penelaahan Perpajakan atas Efek Beragun Kredit Pemilikan Rumah Ketujuh (VII) / *Tax Review on the Seventh (VII) Residential Mortgage Backed Securities*

30 September 2014 / 30 September 2014

Dari sisi PPh Badan, pembagian keuntungan bukan merupakan biaya yang dibebankan pada KIK-EBA.

c. Income earned by the Investors/ EBA Holders with the following type of income:

- > *Fixed Cash Flow ABS* It will be treated as fixed income ABS in the form of interest in the same way as income received from bonds (although the schedule of payments may change because of certain events) and it is subject to Final WHT at:
- 5%; specifically for interest received by a registered mutual fund. This rate is valid until 2020; 10% rate will be applicable thereafter,
 - 15%; if it is paid to local investors, or
 - 20% (standard rate) or the relevant reduced rate according to the applicable Double Tax Avoidance Agreement ("DTA" or tax treaty), provided certain criteria can be met; if it is paid to an overseas investor.

Several types of entities are exempted from the imposition of such Final WHT, i.e. Bank in Indonesia and Pension Funds whose establishment has been ratified by the MoF.

From the CIT perspective, this interest payment is deductible in the hands of KIK-EBA.

- > *Variable Cash Flow ABS* It will be treated as distribution of income (repatriation of profit) from ABS to the unit holder and it is not an income tax object; this exception includes the capital gain from the sale of participation units.

From the CIT perspective, the repatriation of profit is not deductible in the hands of KIK-EBA.

Sebagai bagian yang tidak terpisahkan, pembahasan yang lebih mendalam mengenai masalah di atas, beserta resiko pajak terkait yang mungkin timbul atau dipertanyakan, dapat dilihat lebih lanjut pada komentar pembahasan kami di bagian berikutnya.

As an integral part of this report, the detailed discussions related to the above subject, including the related potential tax risks or challenges, can be seen further in the following section of discussion comments.

Mohon diketahui bahwa di atas merupakan komentar profesional kami untuk membantu Perusahaan dalam mengetahui implikasi perpajakan di Indonesia dan risiko pajak yang dapat timbul mengenai hal dan latar belakang di atas, dan tidak dimaksudkan untuk memberikan opini atau sebagai rekomendasi bagi Perusahaan untuk mengambil tindakan tertentu.

Please note that the above are our professional comments to assist the Company in knowing the Indonesian tax implications and its potential tax exposures regarding the above subject and background, and are not intended to provide an opinion or be a recommendation for the Company to take any specific action.

Kami juga perlu sampaikan bahwa dalam

We should also point out that in some cases, the

PT. Bank Tabungan Negara Tbk (Persero)

Penelaahan Perpajakan atas Efek Beragun Kredit Pemilikan Rumah Ketujuh (VII) / *Tax Review on the Seventh (VII) Residential Mortgage Backed Securities*
30 September 2014 / 30 September 2014

beberapa kasus, penerapan undang-undang dan peraturan perpajakan di Indonesia dapat mengarah kepada pemahaman yang berbeda, yang biasanya dikarenakan oleh sejumlah interpretasi yang mana kami belum mendapatkan pedoman yang pasti dari Otoritas Pajak di Indonesia ("OPI"); situasi ini dapat menyebabkan perbedaan antara komentar kami dan risiko pajak yang terjadi. Dalam situasi seperti ini, kami tidak dalam posisi untuk menjamin bahwa OPI akan setuju dengan implikasi pajak dan pendekatan sebagaimana disampaikan dalam memo ini.

Namun, kami percaya bahwa memo ini telah secara memadai mencakup hal-hal yang menjadi pertanyaan dan perhatian anda saat ini.

Kami berharap dapat memberikan bantuan lebih lanjut di masa depan. Jika ada hal-hal yang masih ingin ditanyakan, silahkan menghubungi kami.

Sincerely yours,
PT. GNV Consulting Services



Charles Oetomo
Partner Advisor

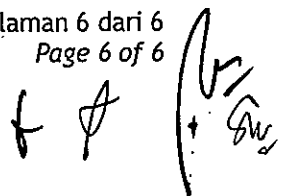
application of Indonesian tax laws and regulations may lead to different interpretations, which are mostly due to the lack of definite guidelines from the Indonesian Tax Authority ("ITA"); this situation could lead to discrepancies between our review and the actual tax exposures. In such circumstances, we cannot guarantee that the ITA would concur with the tax implications and approaches highlighted in this memo.

Nonetheless, we believe that this memo has adequately addressed your queries and concerns at the moment.

We look forward to providing further assistance in the future. Should you have any questions, please feel free to contact us.



Fabian Abi Cakra
Manager



XIX. PENDAPAT DARI AKUNTAN PUBLIK

GMP
Su

XX. KETERANGAN MENGENAI PEMERINGKATAN EBA KELAS A

Nama : PT Pemeringkat Efek Indonesia
Alamat : Panin Tower Senayan City Lt.7
Jl. Asia Afrika Lot 19
Jakarta 10270

Hasil pemeringkatan

Karakteristik-karakteristik penting yang berhubungan dengan KPR dan penataan proteksi-proteksi untuk mengatasi risiko-risiko yang ada demi melindungi para investor telah dianalisa oleh PT Pemeringkat Efek Indonesia (Lembaga Pemeringkat). Berdasarkan Peraturan No. IX.K.1 tentang tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset sebagaimana terlampir dalam Keputusan Ketua BAPEPAM-LK No.Kep-493/BL/2008 Lembaga Pemeringkat telah melakukan pemeringkatan terhadap struktur transaksi dan EBA Kelas A yang akan ditawarkan kepada masyarakat. Berdasarkan hasil pemeringkatan atas EBA Kelas A sesuai dengan surat No.1704/PEF-Dir/X/2014 tanggal 17 Oktober 2014, perihal Sertifikat Pemeringkatan atas KIK EBA Danareksa BTN 05– KPR Kelas A ("KIK-DBTN05") periode 17 Oktober 2014 sampai dengan 1 Oktober 2015 memperoleh peringkat:

(Kelas A: idAAA)

Hasil pemeringkatan tersebut menunjukkan kapasitas KIK-DBTN05 untuk membayar bunga secara tepat waktu dan membayar penuh pokok yang terhutang kepada para Pemegang EBA Kelas A, sebelum maupun pada saat jatuh tempo. Hasil pemeringkatan tidak merupakan rekomendasi untuk membeli, menjual maupun memegang EBA Kelas A, tidak juga mengatasi risiko *prepayment* dan risiko kredit aset keuangan dalam portofolio KIK-DBTN05. Hasil pemeringkatan ini dapat sewaktu-waktu direvisi kembali, diubah atau ditarik oleh Lembaga Pemeringkat. Penjelasan mengenai faktor-faktor risiko yang berkenaan dengan KIK-DBTN05 tertera di Bab V di dalam Prospektus ini.

Lembaga Pemeringkat akan melakukan penyesuaian hasil pemeringkatan setiap tahun sekali, kecuali terjadi hal-hal yang bersifat mendesak dan dianggap perlu oleh Lembaga Pemeringkat untuk melakukan penyesuaian hasil pemeringkatan di luar jadwal tersebut.

1704/PEF-Dir/X/2014

Jakarta, 17 Oktober 2014

Kepada Yth.
Bapak Maryono
Direktur Utama
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
Kantor Pusat
Menara Bank BTN
Jalan Gajah Mada No. 1
JAKARTA 10130

Perihal: **Sertifikat Pemeringkatan awal atas TRANSAKSI SEKURITISASI EFEK BERAGUN ASET KPR BTN VII TAHUN 2014 (KIK EBA DBTN05) KELAS A dengan cut-off date data asset per 13 Oktober 2014 (audit) Periode 17 Oktober 2014 sampai dengan 1 Oktober 2015**

Dengan hormat.

Sesuai dengan hasil rapat yang diadakan pada hari Jumat, 17 Oktober 2014, Panitia Pemeringkat PT PEFINDO memutuskan memberikan peringkat

idAAA
(Triple A)

terhadap rencana penerbitan **TRANSAKSI SEKURITISASI EFEK BERAGUN ASET KPR BTN VII TAHUN 2014 (KIK EBA DBTN05) KELAS A dengan cut-off date data asset per 13 Oktober 2014 (audit) senilai maksimum Rp. 1.371.000.000.000,- (Rupiah Satu Triliun Tiga Ratus Tujuh Puluh Satu Miliar) untuk periode 17 Oktober 2014 sampai dengan 1 Oktober 2015.**


Total EBA yang akan diterbitkan untuk Kelas A dan Kelas B jumlahnya senilai Rp. 1.500.000.001.615,- EBA Kelas B yang harus dibentuk adalah 8,6% dari total EBA yang diterbitkan. EBA Kelas B bersifat subordinasi dari EBA Kelas A, dimana diartikan pembayaran pada EBA kelas B hanya dapat dilaksanakan jika seluruh kewajiban pembayaran EBA kelas A sudah seluruhnya terpenuhi. Struktur transaksi sekuritisasi terlampir di halaman tersendiri.

"Efek hutang dengan peringkat **idAAA** merupakan peringkat tertinggi yang diberikan oleh PEFINDO. Kemampuan obligor untuk memenuhi kewajiban keuangan jangka panjang atas efek hutang tersebut relatif dibanding obligor Indonesia lainnya adalah superior."

Kami mengharapkan persetujuan Perusahaan untuk mempublikasikan hasil peringkat ini dengan menandatangani kolom persetujuan di bawah dan mengembalikan tembusan ini ke PT PEFINDO. Apabila Perusahaan telah merealisasikan, melakukan perubahan, menunda atau membatalkan emisi surat utang tersebut, harap dapat segera menginformasikan hal tersebut secara tertulis kepada PEFINDO.

Atas bantuan dan kerja samanya, kami sampaikan terima kasih.

Hormat kami.

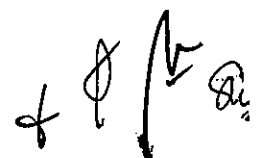


Ronald T. Andi Kasim, CFA
Direktur Utama



Vonny Widjaja
Direktur

Menyetujui/Tidak Menyetujui * untuk dipublikasikan	
 48948ACF393761025	
 	
Tanda Tangan :	_____
Nama Lengkap :	_____
Jabatan :	_____
* Coret yang tidak perlu	



1704/PEF-Dir/X/2014

Jakarta, 17 Oktober 2014

Kepada Yth.
Bapak Maryono
Direktur Utama
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
Kantor Pusat
Menara Bank BTN
Jalan Gajah Mada No. 1
JAKARTA 10130

Perihal: **Sertifikat Pemeringkatan awal atas TRANSAKSI SEKURITISASI EFEK BERAGUN ASET KPR BTN VII TAHUN 2014 (KIK EBA DBTN05) KELAS A** dengan *cut-off date* data asset per 13 Oktober 2014 (audit)
Periode 17 Oktober 2014 sampai dengan 1 Oktober 2015

Dengan hormat,

Sesuai dengan hasil rapat yang diadakan pada hari Jumat, 17 Oktober 2014, Panitia Pemeringkat PT PEFINDO memutuskan memberikan peringkat:

^{id}AAA
(Triple A)

terhadap rencana penerbitan **TRANSAKSI SEKURITISASI EFEK BERAGUN ASET KPR BTN VII TAHUN 2014 (KIK EBA DBTN05) KELAS A** dengan *cut-off date* data asset per 13 Oktober 2014 (audit) senilai maksimum Rp. 1.371.000.000.000,- (Rupiah Satu Triliun Tiga Ratus Tujuh Puluh Satu Miliar) untuk periode 17 Oktober 2014 sampai dengan 1 Oktober 2015.

Total EBA yang akan diterbitkan untuk Kelas A dan Kelas B jumlahnya senilai Rp. 1.500.000.001.615,- EBA Kelas B yang harus dibentuk adalah 8.6% dari total EBA yang diterbitkan. EBA Kelas B bersifat subordinasi dari EBA Kelas A, dimana diartikan pembayaran pada EBA kelas B hanya dapat dilaksanakan jika seluruh kewajiban pembayaran EBA kelas A sudah seluruhnya terpenuhi. Struktur transaksi sekuritisasi terlampir di halaman tersendiri.

"Efek hutang dengan peringkat ^{id}AAA merupakan peringkat tertinggi yang diberikan oleh PEFINDO. Kemampuan obligor untuk memenuhi kewajiban keuangan jangka panjang atas efek hutang tersebut relatif dibanding obligor Indonesia lainnya adalah superior."

Apabila Perusahaan telah merealisasikan, melakukan perubahan, menunda atau membatalkan emisi surat utang tersebut, harap dapat segera menginformasikan hal tersebut secara tertulis kepada PEFINDO.

Atas bantuan dan kerja samanya, kami sampaikan terima kasih.

Hormat kami,



Ronald T. Andi Kasim, CFA
Direktur Utama

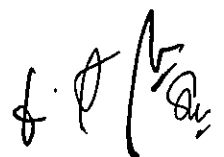


Vonny Widjaja
Direktur

"Surat ini merupakan hasil pemeringkatan atas Efek Hutang Jangka Panjang. Hasil pemeringkatan ini diperoleh berdasarkan informasi yang kebenaran dan kelengkapannya menjadi tanggung jawab sepenuhnya pihak yang meminta pemeringkatan. Pemeringkatan ini bukan merupakan saran untuk membeli, menjual, atau menahan Efek Hutang apapun yang dikeluarkan berdasarkan atau berhubungan dengan pemeringkatan ini. Peringkat ini sewaktu-waktu juga dapat dirubah, dibekukan atau ditarik kembali, sehingga PEFINDO tidak bertanggung jawab atas kerugian yang timbul dari atau berhubungan dengan penggunaan hasil pemeringkatan ini. PEFINDO tidak memberikan keterangan atau pendapat bahwa dokumen yang dikeluarkan berdasarkan atau berhubungan dengan hasil pemeringkatan ini dapat dieksekusikan sesuai dengan ketentuannya."

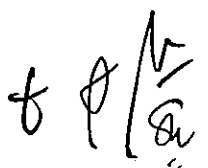
PT. Pemeringkat Efek Indonesia

Panin Tower Senayan City, 17th Floor
Jl. Asia Afrika Lot. 19, Jakarta 10270, INDONESIA
Phone : (62-21) 7278 2380 • Fax : (62-21) 7278 2370



Instrument:	:	KIK EBA DANAREKSA BTN05 – KPR (DBTN05) Class A
Originator	:	PT Bank Tabungan Negara Tbk (Persero) (BBTN, rated “ _{id} AA”/stable)
Servicer	:	BBTN
Backup Servicer	:	-
Global Coordinator / Arranger	:	PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) (SMFP, rated “ _{id} AA+”/stable)
Investment Manager	:	PT Danareksa Investment Management (DIM)
Custodian Bank/Trustee	:	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (BMRI, rated “ _{id} AAA”/stable)
Interest Payments	:	Quarterly
Principal Payments	:	Pass-through, quarterly in line with interest payments
Credit Enhancement/Reserves	:	Subordination of the Class B EBA, reserve fund, excess spread
Credit Enhancer	:	SMFP
Receivables	:	mortgage loans secured by residential properties
Cut-off Date	:	13 October 2014
Original Number of Loans	:	33,178
Total Original Balance	:	IDR 1,500,000,001,615
Current Number of Loans	:	33,178
Total Current Balance	:	IDR 1,500,000,001,615
Weighted Average Mortgage Rate	:	14.2%
Weighted Average Original Term	:	12.3 years
Weighted Average Remaining Term	:	6.7 years
Weighted Average Seasoning	:	5.6 years
Weighted Average Original LTV	:	73.8%
Weighted Average Current LTV	:	57.7%
Weighted Average Debt to Income Ratio	:	30.5 %
Interest Rate Type	:	Floating rate
Geographic Diversity	:	46 branches, Jakarta (Kuningan, Harmoni, Kelapa Gading Square, Kebon Jeruk): 7.0%; West Java (Bandung, Bogor, Depok, Bekasi, Harapan Indah, Cikarang, Tasikmalaya, Cirebon, Cibubur, Cimahi): 31.9%; Central Java (Semarang, Solo, Purwokerto, Pekalongan): 9.2%; Yogyakarta: 1.1%; East Java (Surabaya, Surabaya Darmo, Malang, Bangkalan, Jember, Kediri, Madiun, Gresik): 11.8%; Banten (Ciputat, Cilegon, Karawaci, BSD): 6.0%; Sumatra (Padang, Bengkulu, Pekanbaru, Jambi, Tanjung Pinang, Pangkal Pinang, Batam): 14.0%; Kalimantan (Palangkaraya, Balikpapan, Samarinda): 3.6%; Sulawesi (Makasar, Palu, Kendari): 8.5%; Bali: 5.1%; Nusa Tenggara (Mataram): 1.9%.
Property Type	:	Landed residential
Loan Purpose	:	Purchase
Total Eligible Pool of Assets	:	IDR 1,500,000,001,615
Total Proposed EBA Issuance	:	IDR 1,500,000,001,615
Minimum Class B Required	:	8.6% = IDR 129,000,001,615
Maximum Class A Amount	:	IDR 1,371,000,000,000
A1 tranche	:	IDR 723,500,000,000
A2 tranche	:	IDR 647,500,000,000

3



XXI. HAK DAN KEWAJIBAN PEMEGANG EBA KELAS A

Dengan tunduk pada syarat-syarat sesuai tertulis dalam Perjanjian KIK-EBA, setiap Pemegang EBA Kelas A mempunyai Hak-hak sebagai berikut:

1. Mendapatkan Bukti Kepemilikan EBA Kelas A

Pada pasar perdana, Pemegang EBA Kelas A akan mendapatkan surat konfirmasi penjatahan yang akan disampaikan paling lambat 2 (dua) Hari Bursa setelah tanggal penjatahan apabila pembayaran dan aplikasi pembelian EBA Kelas A dari Pemegang EBA Kelas A diterima dengan baik (*in complete application*) oleh Manajer Investasi atau Agen Penjual, dimana pembayaran diterima (*in good fund*) oleh Bank Kustodian pada tanggal yang telah ditentukan.

2. Menerima Pembayaran atas EBA kepada Pemegang EBA Kelas A

Pemegang EBA Kelas A akan memperoleh pembayaran nilai pokok investasi dan bunga setiap kuartal (3 bulan) dengan cara transfer atau pemindah bukuan yang ditatalaksanakan oleh KSEI.

3. Memperdagangkan sebagian atau seluruh EBA Kelas A yang dimiliki oleh Pemegang EBA Kelas A sesuai dengan syarat dan ketentuan dalam Prospektus ini

Pemegang EBA Kelas A mempunyai hak untuk memperdagangkan sebagian atau seluruh EBA Kelas A yang dimilikinya melalui mekanisme perdagangan di Bursa, dengan memperhatikan kondisi likuiditas perdagangan di pasar sekunder.

4. Memperoleh Laporan-laporan yang merupakan hak Pemegang EBA Kelas A sebagaimana dimaksud dalam Peraturan BAPEPAM-LK No. V.G.5. Lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM-LK Nomor Kep-178/BL/2008 tanggal 14 Mei 2008 tentang Fungsi Manajer Investasi berkaitan dengan Efek Beragun Aset.

5. Memeriksa Dokumen Transaksi

Para Pemegang EBA berhak untuk memeriksa salinan Dokumen Transaksi selama jam kerja di kantor Bank Kustodian dengan memberikan bukti identitas yang dapat diterima Bank Kustodian.

6. Menghadiri Rapat Umum Pemegang EBA

Kewajiban Pemegang EBA:

Pemegang EBA tidak mempunyai hak berdasarkan Kontrak ini atau syarat-syarat yang tercantum di dalamnya untuk memulai suatu tuntutan, tindakan, atau gugatan dalam hubungannya dengan Kontrak ini terhadap para Debitur, Penyedia Jasa, atau pihak ketiga lainnya, kecuali (i) Pemegang EBA tersebut sebelumnya telah memberitahu secara tertulis kepada Bank Kustodian mengenai wanprestasi yang dilakukan Bank Kustodian dalam melaksanakan tugas-tugasnya, dan wanprestasi tersebut masih berlanjut, dan (ii) para Pemegang EBA yang mewakili tidak kurang dari 25% (dua puluh lima persen) dari Jumlah Pokok Terhutang atas EBA Kelas A telah membuat permintaan tertulis kepada Bank Kustodian untuk memulai suatu tindakan, tuntutan atau gugatan atas namanya dalam kedudukannya sebagai wali amanat berdasarkan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat Kontrak ini.

Tiap Pemegang EBA, dengan membeli dan memegang EBA setuju memenuhi dan terikat pada ketentuan dari Perjanjian KIK-EBA, termasuk segala tindakan Manajer Investasi dan Bank Kustodian yang dilakukan menurut Perjanjian KIK-EBA, dan syarat-syarat yang diberlakukan pada Pemegang EBA, termasuk mengganti Bank Kustodian menurut keputusan yang diambil Rapat Pemegang EBA sesuai dengan Perjanjian KIK-EBA.

XXII. SELLING AGENT EBA KELAS A

Berdasarkan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum di dalam Perjanjian Kerja Sama *Selling Agent* Efek Beragun Aset Danareksa BTN05 - KPR Kelas A Tahun 2014 untuk membantu *Arranger* dalam penerbitan EBA Kelas A melalui Penawaran Umum.

Susunan dan jumlah porsi penjaminan serta persentase dari sindikasi penjaminan emisi dalam Penawaran Umum ini adalah sebagai berikut:

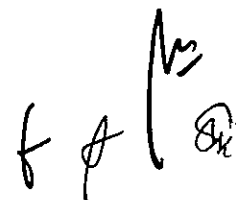
No.	Selling Agent EBA Kelas A	Porsi Penjualan (Rp)	Persentase (%)
1.	PT Danareksa Investment Management		
2.	PT CIMB Securities		
3.	PT BCA Sekuritas		
Total			

Sesuai ~~Perjanjian Kerjasama~~ *Selling Agent*, *selling agent* memiliki kewajiban untuk:

- *Selling agent* terpilih akan melaksanakan penjualan produk KIK EBA DBTN-05 secara KESANGGUPAN PENUH (*FULL COMMITMENT*) sampai dengan dana hasil Transaksi Sekuritisasi KPR BTN diterima oleh PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan KIK-EBA tercatat di Bursa Efek Indonesia
- Mengkoordinasikan kegiatan para profesi penunjang lainnya yaitu Manajer Investasi dan *Underwriter* agar dapat memenuhi jadwal waktu yang telah ditentukan dalam proses penjualan produk KIK EBA DBTN-05.
- Membantu proses edukasi dan sosialisasi pada fase pre-marketing kepada investor potensial;
- Melakukan penjualan produk KIK EBA DBTN-05 di Pasar Modal;

XXIII. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Konsultan Hukum : HKGM & Partners
Notaris : Fathiah Helmi, SH
Auditor Independen : Heliantono & Rekan
Konsultan Pajak : PT GNV Consulting Services (Grant Thornton)

Handwritten signature or initials in black ink, possibly reading 'f a l' with a circled 'R' or similar characters.

XXIV. PERSYARATAN DAN TATA CARA PEMBELIAN EBA KELAS A

Sebelum melakukan pembelian EBA Kelas A, calon Pemegang EBA Kelas A harus sudah membaca dan mengerti isi Prospektus ini beserta ketentuan-ketentuan dan risiko-risiko yang ada di dalamnya.

Untuk melakukan transaksi pembelian, calon Pemegang EBA Kelas A (Investor) dapat mengunjungi atau menghubungi Selling agent.

Pemesanan pembelian EBA Kelas A harus diajukan dengan menggunakan Formulir Pemesanan Pembelian EBA Kelas A ("FPPEBA") yang dicetak untuk keperluan ini dan pemesanan yang telah diajukan tidak dapat dibatalkan oleh pemesan.

Pembelian EBA Kelas A harus dilakukan sesuai dengan syarat dan ketentuan yang tercantum dalam Prospektus dan FPPEBA.

Pemohonan pembelian EBA Kelas A yang dilakukan menyimpang dari ketentuan-ketentuan dan persyaratan tersebut di atas tidak akan dilayani.

1. Pemesan Yang Berhak

Penawaran EBA Kelas A ini dilakukan dalam wilayah Republik Indonesia dan ditawarkan kepada perseorangan dan/atau badan-badan baik waga Negara Asing/Badan Asing, baik bertempat tinggal/berkedudukan di Indonesia maupun bertempat tinggal/berkedudukan di luar negeri.

2. Pemesanan Pembelian EBA Kelas A

Pemesanan pembelian EBA Kelas A harus dilakukan dengan menggunakan Formulir Pemesanan Pembelian Efek Beragun Aset ("FPPEBA") yang dicetak untuk keperluan ini yang dapat diperoleh di kantor selling agent sebagaimana tercantum dalam Prospektus ini, dan pemesanan yang telah diajukan tidak dapat dibatalkan oleh pemesan. Pemesanan pembelian EBA Kelas A yang dilakukan menyimpang dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas tidak dilayani.

3. Jumlah Minimum Pemesanan

Pemesanan pembelian EBA Kelas A harus dilakukan dalam jumlah sekurang-kurangnya Rp.5.000.000 (lima juta Rupiah) atau kelipatannya.

4. Masa Penawaran

Masa Penawaran EBA Kelas A adalah pada tanggal [...], ditutup pada pukul 16.00 WIB.

5. Tempat Pengajuan Pemesanan Pembelian EBA Kelas A

Sebelum Masa Penawaran ditutup, pemesan harus melakukan pemesanan pembelian EBA Kelas A dengan mengajukan FPPEBA selama jam kerja yang umum berlaku kepada selling agent, pada tempat dimana pemesan memperoleh Prospektus dan FPPEBA.

6. Bukti Tanda Terima Pemesanan EBA Kelas A

Selling agent yang menerima pengajuan pemesanan pembelian EBA Kelas A akan menyerahkan kembali kepada pemesan 1 (satu) salinan FPPEBA yang telah ditandatangani sebagai bukti tanda terima pemesanan pembelian EBA Kelas A. Bukti tanda terima pemesanan pembelian EBA Kelas A bukan merupakan jaminan dipenuhinya pemesanan.

7. Penjatahan EBA Kelas A

EBA Kelas A akan ditawarkan secara terus menerus pada Masa Penawaran sampai volume pemesanan mencapai jumlah EBA Kelas A yang diterbitkan. Selanjutnya apabila jumlah keseluruhan EBA Kelas A yang dipesan melebihi jumlah EBA Kelas A yang ditawarkan, maka penjatahan akan ditentukan oleh kebijaksanaan selling agent, dan penjatahan akan dilakukan pada tanggal [...].



8. Pembayaran Pemesanan Pembelian EBA Kelas A

Setelah menerima pemberitahuan hasil penjatahan EBA Kelas A, pemesan harus segera melaksanakan pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai atau transfer yang ditujukan kepada selling agent. Dana tersebut harus sudah efektif pada rekening selling agent selambat-lambatnya pada 1 (satu) hari bursa sebelum Tanggal Penutupan yaitu tanggal [...]pukul 11.00 WIB (*in good funds*)

Informasi akun pembayaran masing-masing selling agent sebagai berikut :

Tba

Tba

Tba

Semua biaya atau provisi bank ataupun biaya transfer merupakan beban pemesan. Pemesanan akan dibatalkan jika persyaratan pembayaran tidak dipenuhi.

9. Distribusi EBA Kelas A Secara Elektronik

Pada Tanggal Penutupan, Bank Kustodian wajib menerbitkan Sertifikat Jumbo EBA Kelas A untuk diserahkan kepada KSEI dan selanjutnya Manajer Investasi memberi instruksi kepada Bank Kustodian untuk mengkreditkan EBA Kelas A pada Rekening Efek masing-masing pemesan di KSEI sesuai dengan pembayaran yang telah dilakukan.

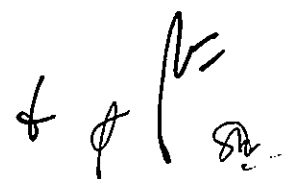
10. Pendaftaran EBA Kelas A ke dalam Penitipan Kolektif

EBA Kelas A yang ditawarkan melalui Penawaran Umum ini telah didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Pendaftaran EBA No.[...] yang ditandatangani Manajer Investasi dan Bank Kustodian dengan KSEI pada tanggal [...]. Dengan didaftarkan EBA Kelas A tersebut di KSEI, maka atas EBA Kelas A yang ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. KIK-DBTN05 tidak menerbitkan EBA Kelas A dalam bentuk sertifikat atau warkat kecuali Sertifikat Jumbo EBA Kelas A yang diterbitkan untuk didaftarkan atas nama KSEI untuk kepentingan Pemegang EBA Kelas A. EBA Kelas A akan diadministrasikan secara elektronik dalam Penitipan Kolektif di KSEI. Selanjutnya EBA Kelas A hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam rekening Efek selambat-lambatnya pada Tanggal Penutupan yaitu tanggal [...]. KSEI akan menerbitkan Konfirmasi Tertulis kepada Perusahaan Efek atau Bank Kustodian sebagai tanda bukti pencatatan EBA Kelas A dalam Rekening Efek di KSEI. Konfirmasi Tertulis tersebut merupakan bukti kepemilikan yang sah atas EBA Kelas A yang tercatat dalam Rekening Efek;
- b. Pengalihan kepemilikan atas EBA Kelas A dilakukan dengan pemindahbukuan antar Rekening Efek di KSEI, yang selanjutnya akan dikonfirmasi kepada Pemegang Rekening;
- c. Pemegang EBA Kelas A yang tercatat dalam Rekening Efek merupakan Pemegang EBA Kelas A yang berhak atas pembayaran triwulanan dan menerima laporan triwulan tentang investasi atas EBA Kelas A menurut ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang diatur dalam Perjanjian KIK-EBA;
- d. Pembayaran Hak-hak para Pemegang EBA Kelas A akan dibayarkan oleh KSEI selaku Agen Pembayaran atas nama KIK-DBTN05 kepada Pemegang EBA Kelas A melalui Pemegang Rekening sesuai dengan jadwal pembayaran. Pemegang EBA Kelas A yang berhak atas manfaat seperti yang tertera dalam Perjanjian KIK-EBA yang dibayarkan secara triwulanan adalah yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang EBA pada *recording date*, kecuali ditentukan lain oleh KSEI atau peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- e. Hak untuk menghadiri Rapat Pemegang EBA dilaksanakan oleh Pemegang EBA Kelas A dengan memperhatikan Konfirmasi Tertulis Untuk Rapat Umum Pemegang Efek (KTUR) asli yang diterbitkan oleh KSEI kepada Bank Kustodian. KSEI akan membekukan seluruh EBA Kelas A yang disimpan di KSEI sehingga EBA Kelas A tersebut tidak dapat dialihkan/dipindahbukukan sejak 3 (tiga) Hari Kerja sebelum tanggal penyelenggaraan Rapat Pemegang EBA (R-3) sampai dengan tanggal berakhirnya Rapat Pemegang EBA yang dibuktikan dengan adanya pemberitahuan dari Bank Kustodian;
- f. Pihak-pihak yang hendak melakukan pemesanan EBA Kelas A wajib membuka Rekening Efek di Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi pemegang Rekening Efek di KSEI.

11. Lain-lain

Selling agent berhak untuk menerima atau menolak pemesanan pembelian EBA Kelas A secara keseluruhan atau sebagian dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku.



XXV. PEMBUBARAN DAN LIKUIDASI

KIK-DBTN05 dibubarkan bila:

- a. Pernyataan Pendaftaran ditolak oleh OJK;
- b. Tidak ada pemodal yang dapat ditemukan untuk berinvestasi dalam EBA dan selling agent tidak mengambil kewajibannya untuk menyediakan dana untuk membayar pembelian Kumpulan Tagihan;
- c. Semua kewajiban pembayaran kepada para Pemegang EBA Kelas A dan Kelas B telah dibayar;
- d. Penyedia Jasa melaksanakan hak opsinya untuk membeli Kumpulan Tagihan sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Penyediaan Jasa, bilamana Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan telah berkurang menjadi 10% (sepuluh persen) atau kurang, dari Jumlah Pokok Terhutang pada Tanggal *Cut-Off* Final dan EBA Kelas A telah dibayar lunas; atau
- e. Telah mencapai Tanggal Jatuh Tempo Final.

Dalam hal KIK-DBTN05 dibubarkan karena kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b di atas, maka:

- a. Manajer Investasi dan Bank Kustodian melakukan pembubaran KIK-DBTN05 dengan membuat akta pembubaran KIK-DBTN05,
- b. Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian wajib mengupayakan pencabutan Nomor Pokok Wajib Pajak KIK-DBTN05 sesuai peraturan pajak yang berlaku, dan
- c. Manajer Investasi wajib menyampaikan laporan pembubaran tersebut kepada OJK dalam jangka waktu paling lambat 10 (sepuluh) Hari Kerja sejak penandatanganan akta pembubaran KIK-DBTN05, disertai dengan salinan akta pembubaran KIK-DBTN05.

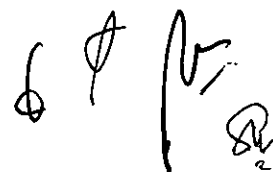
Dalam hal KIK-DBTN05 dibubarkan karena kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf c dan d di atas, maka:

- a. Manajer Investasi dan Bank Kustodian melakukan pembubaran KIK-DBTN05 dengan membuat akta pembubaran KIK-DBTN05,
- b. Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian wajib mengupayakan pencabutan Nomor Pokok Wajib Pajak KIK-DBTN05 sesuai peraturan pajak yang berlaku, dan
- c. Manajer Investasi wajib menyampaikan laporan pembubaran tersebut kepada OJK dalam jangka waktu paling lambat 10 (sepuluh) Hari Kerja sejak penandatanganan akta pembubaran KIK-DBTN05, disertai dengan salinan akta pembubaran KIK-DBTN05 dan kondisi keuangan terakhir.

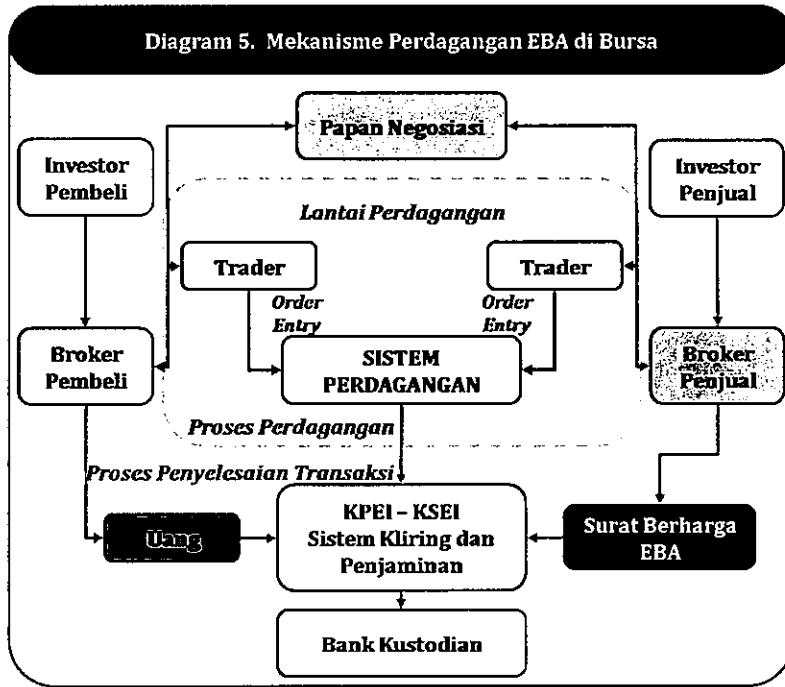
Dalam hal KIK-DBTN05 dibubarkan karena kondisi sebagaimana dimaksud dalam huruf e di atas, maka:

- a. Manajer Investasi wajib menyampaikan laporan kondisi tersebut kepada OJK dilengkapi kondisi keuangan terakhir KIK-DBTN05 dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) Hari Kerja sejak Tanggal Jatuh Tempo Final dan mengumumkan rencana pembubaran dan likuidasi kepada para Pemegang EBA paling kurang dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) Hari Kerja sejak Tanggal Jatuh Tempo;
- b. Manajer Investasi dan Bank Kustodian membuat akta pembubaran KIK-DBTN05 yang berlaku efektif sejak selesainya proses likuidasi;
- c. Bank Kustodian melakukan likuidasi atas aset KIK-DBTN05 dan hasil likuidasi digunakan untuk memenuhi kewajiban kepada pihak-pihak terkait berdasarkan Urutan Prioritas Pembayaran;
- d. Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian melakukan pencabutan Nomor Pokok Wajib Pajak KIK-DBTN05 sesuai peraturan pajak yang berlaku; dan
- e. Manajer Investasi wajib menyampaikan laporan hasil pembubaran, likuidasi, dan hasil likuidasi KIK-DBTN05 kepada OJK paling lambat 2 (dua) bulan sejak dibubarkannya KIK-DBTN05, dengan dilengkapi pendapat dari Konsultan Hukum dan Akuntan, serta akta pembubaran KIK-DBTN05.

Setelah pembubaran dan likuidasi KIK-DBTN05, Manajer Investasi dan Bank Kustodian tidak lagi bertanggung jawab kepada pihak manapun, termasuk kepada Pemegang EBA, untuk hal-hal berkenaan dengan KIK-DBTN05 dan/atau perjanjian terkait.



XXVI. MEKANISME PERDAGANGAN EBA KELAS A DI BURSA



Perdagangan EBA Kelas A yang tercatat pada bursa akan sama dengan perdagangan efek bersifat utang seperti halnya obligasi. Dalam perdagangan EBA Kelas A ini tidak ada perpindahan Kumpulan Tagihan.

Penyelesaian transaksi secara wajar dilakukan pada hari kedua setelah tanggal transaksi (T+2) sesuai praktek umum pada pasar sekunder obligasi.

[Handwritten signature]

XXVII. INFORMASI MENGENAI PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN EBA KELAS A

Setelah didapatnya surat efektif dari OJK, Prospektus dan Formulir Pemesanan Pembelian EBA Kelas A dapat diperoleh di kantor *selling agent*. Untuk informasi lebih lanjut dapat menghubungi :



PT Danareksa Investment Management
Gedung Danareksa
Jl. Medan Merdeka Selatan No.14
Jakarta 10110, Indonesia
Tel: +62 21 29555777, 29555888
Fax: +62 21 3501713

PT BCA Sekuritas
Menara BCA – Grand Indonesia Lantai 41
Jl. MH Thamrin No.1
Jakarta 10310
Tel: +62 21 23587222
Fax: +62 21 23587250,7300

PT CIMB Securites
Gedung BEI Menara II Lantai 20
Jl. Jend. Sudirman Kav.52-53
Jakarta Selatan 12190
Tel: +62 21 5154660
Fax: +62 21 5154661