

Tanggal Efektif : 23 Februari 2018
 Masa Penawaran : 26 Februari 2018
 Tanggal Penjatahan : 27 Februari 2018

Tanggal Distribusi EBA secara Elektronik : 28 Februari 2018
 Tanggal Pencatatan di Bursa Efek Indonesia : 1 Maret 2018

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.

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

KREDITUR ASAL & PENYEDIA JASA



PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

PENERBIT,
 PENDUKUNG KREDIT &
 PENATA SEKURITISASI



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

WALI AMANAT & BANK KUSTODIAN



PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
 Gedung BRI II, Lantai 30
 Jalan Jendral Sudirman Kav 44-46
 Jakarta 10210
 Telp. (62-21) 575-8131
 Fax (62-21) 575-2444

PENAWARAN UMUM

EFEK BERAGUN ASET BERBENTUK SURAT PARTISIPASI SARANA MULTIGRIYA FINANSIAL - BANK TABUNGAN NEGARA NOMOR 04 KELAS A ("EBA-SP SMF-BTN04 KELAS A")

Dengan jumlah pokok sebesar Rp 1.824.000.000.000,- (satu triliun delapan ratus dua puluh empat miliar Rupiah) dan akan diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A yang akan diterbitkan atas nama KSEI sebagai bukti kepesertaan untuk kepentingan Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A. EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A adalah Efek yang diterbitkan oleh Penerbit berdasarkan Akta Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04 No. 22 Tanggal 12 Februari 2018 dibuat di hadapan Nanette Cahyanie Handari Adiwarso, SH, Notaris di Jakarta. EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A (bersama dengan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B) merupakan efek hasil sekuritisasi atas kumpulan tagihan dari portfolio Kredit Pemilikan Rumah ("KPR") yang terpilih ("Kumpulan Tagihan") yang dibeli dari BTN ("Kreditur Asal") sejumlah Rp 2.000.000.000.000,- (dua triliun Rupiah). EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A1 dengan nilai 35% (tiga puluh lima persen) dari jumlah Kumpulan Tagihan, dengan tingkat bunga tetap sebesar 7,00% (tujuh koma nol nol persen) per tahun dan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A2 dengan nilai 56,2% (lima puluh enam koma dua persen) dari jumlah Kumpulan Tagihan, dengan tingkat bunga tetap sebesar 7,50% (tujuh koma lima nol persen) per tahun. Tanggal Jatuh Tempo Final EBA-SP SMF-BTN04 jatuh pada tanggal 7 Mei 2029, namun diperkirakan akan lunas lebih awal karena Kumpulan Tagihan mempunyai rata-rata tertimbang jatuh tempo (*weighted average life*) adalah 7,03 tahun. Dengan asumsi *constant prepayment rate* (CPR) 0% sebagaimana diuraikan di Bab VI dan Bab VII Prospektus ini, rata-rata tertimbang jatuh tempo (*weighted average life*) EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A1 adalah 2,00 tahun dengan tanggal pembayaran terakhir pada tanggal 27 Desember 2021 dan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A2 adalah 5,00 tahun dengan pembayaran terakhir pada tanggal 27 September 2025. Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A berhak untuk mendapatkan pembayaran bunga setiap 3 (tiga) bulan sekali pada Tanggal Pembayaran. Bersamaan dengan itu dilakukan juga pembayaran pokok atas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran.

Mengingat sifat dari EBA-SP SMF-BTN04 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-SP SMF-BTN04 Kelas A diwajibkan membaca seluruh isi Prospektus ini sebelum memutuskan untuk membeli EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A.

Sertifikat Jumbo EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A 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-SP SMF-BTN04 Kelas A ini, diperoleh hasil pemeringkatan atas efek beragun aset dari
 PT Pemeringkat Efek Indonesia : **idAAA**

Keterangan lebih lanjut tentang hasil pemeringkatan dapat dilihat pada Bab XXI Prospektus ini

Pencatatan atas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A yang ditawarkan ini akan dilakukan pada Bursa Efek Indonesia.

Agen Penjual



PT BNI
 Sekuritas



PT CIMB Sekuritas
 Indonesia



PT Danareksa
 Sekuritas



PT Indo Premier
 Sekuritas



PT Mandiri
 Sekuritas



PT Mirae Asset
 Sekuritas Indonesia

Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A memiliki risiko atas tidak likuidnya efek yang ditawarkan, karena pada umumnya investasi dalam EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A merupakan investasi jangka panjang

Risiko utama yang dihadapi EBA-SP SMF-BTN04 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 lainnya dapat dilihat pada Bab V Prospektus ini.

DAFTAR ISI

Bab I.	Istilah dan Definisi	2
Bab II.	Ringkasan Struktur Transaksi	12
Bab III.	Ringkasan Informasi Pihak Terkait	16
Bab IV.	Ringkasan Syarat Dan Kondisi	17
Bab V.	Faktor-faktor Risiko	20
Bab VI.	Informasi Mengenai EBA-SP SMF-BTN04	22
Bab VII.	Informasi Mengenai Aset yang Disekuritisasi	42
Bab VIII.	Pengelolaan KPR	54
Bab IX.	Industri Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia	58
Bab X.	Informasi Mengenai Kreditur Asal	60
Bab XI.	Informasi Mengenai Penerbit	63
Bab XII.	Informasi Mengenai Wali Amanat	67
Bab XIII.	Informasi Mengenai Bank Kustodian	71
Bab XIV.	Informasi Mengenai Penyedia Jasa	74
Bab XV.	Informasi Mengenai Pendukung Kredit	75
Bab XVI.	Rencana Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A	76
Bab XVII.	Imbalan Jasa dan Alokasi Biaya	77
Bab XVIII.	Pendapat dari Segi Hukum	78
Bab XIX.	Pendapat dari Sisi Perpajakan	95
Bab XX.	Pendapat dari Akuntan Publik	101
Bab XXI.	Keterangan Mengenai Pemeringkatan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A	105
Bab XXII.	Hak dan Kewajiban Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A	106
Bab XXIII.	Agen Penjual Efek EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A	107
Bab XXIV.	Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal	108
Bab XXV.	Persyaratan Dan Tata Cara Pembelian EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A	109
Bab XXVI.	Pembubaran Dan Likuidasi	112
Bab XXVII.	Mekanisme Perdagangan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A di Bursa	113
Bab XXVIII.	Informasi Mengenai Penyebarluasan Prospektus dan Formulir Pemesanan Pembelian EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A	114

I. ISTILAH DAN DEFINISI

“Agen Pembayaran”	Berarti KSEI sebagai pihak yang ditunjuk untuk membayarkan Jumlah Pembayaran EBA-SP SMF-BTN04 kepada Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A pada tiap Tanggal Pembayaran bersangkutan.
“Akta Cessie”	Berarti perjanjian penyerahan kepemilikan atas Kumpulan Tagihan yang dibuat pada Tanggal Penutupan antara Kreditur Asal dan Bank Kustodian yang mewakili kepentingan para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 sebagai pemilik Kumpulan Tagihan.
“Akta Jual Beli”	Berarti perjanjian penjualan dan pembelian Kumpulan Tagihan yang dibuat pada atau setelah Tanggal <i>Cut-Off</i> Final tetapi sebelum Tanggal Penutupan antara Kreditur Asal selaku penjual, dan Penerbit selaku pembeli untuk manfaat/kepentingan para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04.
“Auditor”	Berarti auditor yang akan ditunjuk oleh Wali Amanat dari waktu ke waktu sebagai konsultan pajak dan/atau akuntan untuk tujuan audit perpajakan dan akuntansi sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04
“Bank Kustodian”	Berarti PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. yang bertindak sebagai bank kustodian berdasarkan Dokumen Transaksi yang terkait, Undang-Undang Pasar Modal dan peraturan perundang-undangan lainnya, mewakili para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 sebagai pemilik atas Kumpulan Tagihan, termasuk setiap pengganti darinya menurut Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04
“Berkas Hutang”	Berarti dalam kaitan dengan Properti Dibiayai, berkas atau berkas-berkas (termasuk semua komputer disk dan data-data yang tersimpan di dalamnya) mengenai Tanah dan Bangunan dan memuat: <ol style="list-style-type: none">1) Dokumentasi Kredit;2) Semua korespondensi dan dokumentasi mengenai tindakan pelaksanaan atau perkara-perkara berkaitan dengan Properti Dibiayai;3) Korespondensi dengan dan catatan-catatan/proses verbal mengenai pertemuan/rapat dengan Debitur atau mengenai Properti Dibiayai;4) Dokumentasi, korespondensi, memori-memori, laporan-laporan, dan bahan lainnya mengenai portfolio hutang yang dimiliki atau dikuasai Penyedia Jasa.
“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 Hak Tanggungan atas Properti Dibiayai bersangkutan, yang diperhitungkan dari penjumlahan biaya-biaya pendaftaran Hak Tanggungan dan bea materai, dan hasilnya dikalikan dengan jumlah Debitur dalam Kumpulan Tagihan yang terhutang saat itu.
“Biaya dan Ongkos”	Berarti 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, Wali Amanat, Bank Kustodian, Penerbit, Penyedia Jasa Cadangan (apabila ada), Lembaga Pemeringkat, biaya pencatatan pada Bursa Efek Indonesia, biaya yang dibayarkan kepada Auditor, dan

penggantian (*reimbursement*) Biaya Operasional, jumlah mana akan dipatok dalam batasan sebesar Rp 1.218.000.000,- (satu miliar dua ratus delapan belas juta Rupiah) untuk tiap Tanggal Pembayaran. Jumlah yang melebihi dari batasan tersebut akan dikategorikan sebagai Biaya-biaya Junior.

“Biaya Operasional”	Berarti biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan Rapat Umum Pemegang EBA-SP SMF-BTN04, 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 Wali Amanat.
“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 Perjanjian Penyediaan Jasa.
“Daftar Induk Definisi”	Berarti Daftar Induk Definisi dan Interpretasi ini, termasuk perubahan-perubahannya (bila ada).
“Daftar Pemegang EBA-SP SMF-BTN04”	Berarti daftar nama para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 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 Asal akan menyediakan jumlah awal sebesar Rp 580.568.000,- (lima ratus delapan puluh juta lima ratus enam puluh delapan 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 Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04, 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-SP SMF-BTN04 di Bursa Efek Indonesia.
“EBA-SP SMF-BTN04” atau “Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi Sarana Multigriya Finansial – Bank Tabungan Negara Nomor 04”	Berarti efek yang diterbitkan Penerbit berdasarkan Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04, terdiri dari EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B sebagai bukti partisipasi kepemilikan bersama yang tidak terbagi dalam Kumpulan Tagihan dan Hak-Hak Terkait.
“EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A”	Berarti efek yang dikeluarkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04 yang mana terdiri dari EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A1 dan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A 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-SP SMF-BTN04 Kelas B pada tiap Tanggal Pembayaran.

"EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B"	Berarti efek yang dikeluarkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04 sebagai bukti partisipasi kepemilikan bersama atas hak proporsional tidak terbagi dalam Kumpulan Tagihan dan Hak-Hak Terkait, efek mana pembayarannya sub-ordinasi terhadap EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dan dibayar setelah EBA-SP SMF-BTN04 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 tanggungan atas Properti Dibiayai, untuk pelunasan utang yang diterima Debitur berdasarkan Perjanjian KPR yang memberikan kedudukan diutamakan kepada Kreditur Asal dan/atau penerusnya terhadap kreditur-kreditur lain.
"Hak-hak Terkait"	Berarti setiap dan semua hak, kepentingan dan manfaat dari Kreditur Asal dalam hubungannya dengan Properti Dibiayai yang berkaitan dengan tiap-tiap tagihan dalam Kumpulan Tagihan, termasuk tanpa pembatasan : <ol style="list-style-type: none">1) Hak Tanggungan atas Properti Dibiayai;2) Hak untuk menerima hasil pembayaran asuransi atas Properti Dibiayai dan hasil pembayaran asuransi jiwa atas Debitur;3) Hak untuk mengajukan klaim, gugatan, dan Hak-hak Kreditur Asal lainnya terhadap Debitur;4) Semua uang tunai, cek, bilyet giro yang wajib dibayar dan diterima oleh Kreditur Asal berdasarkan Dokumentasi Kredit setelah Tanggal <i>Cut-Off Final</i>;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 Final</i> , yang dibayar oleh Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 kepada Kreditur Asal.
"Hari Kerja"	Berarti hari dimana bank-bank dan Bursa Efek Indonesia buka untuk melakukan kegiatan usaha di Indonesia.
"Hasil Koleksi"	Berarti untuk tiap Periode Penagihan, semua uang yang diterima dari para Debitur dalam kaitan dengan Kumpulan Tagihan dalam Periode Penagihan 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 Penagihan berurutan sebagaimana diuraikan dalam Bab XIV Prospektus ini.
"Imbalan Jasa Penyedia Jasa Cadangan"	Berarti imbalan jasa yang dibayar kepada Penyedia Jasa Cadangan menurut ketentuan sebagaimana diuraikan dalam Bab XVII Prospektus ini.
"Instansi Pemerintah"	Berarti setiap departemen-departemen dan instansi-instansi yang berwenang dari badan-badan pemerintah Republik Indonesia.
"Institusi Yang Memenuhi Syarat"	Berarti institusi penerima deposito milik pemerintah Republik Indonesia yang memiliki peringkat jangka panjang "idAA-" atau lebih tinggi yang diperingkat oleh Lembaga Pemeringkat.
"Investasi Yang Memenuhi Syarat"	Berarti penempatan 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) Hari Kerja sebelum Tanggal Kalkulasi berikutnya, yaitu deposito dalam bentuk <i>Deposit on Call</i> (DOC), deposito berjangka atau sertifikat deposito pada Institusi Yang Memenuhi Syarat
"Jasa-jasa Kustodian"	Berarti tugas-tugas Bank Kustodian sebagaimana dirinci dalam sebagaimana diuraikan dalam Bab XIII Prospektus ini.
"Jasa-jasa Wali Amanat"	Berarti tugas-tugas Wali Amanat sebagaimana dirinci 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 Penagihan 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 Wali Amanat sebagaimana diatur dalam Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04 .
"Jumlah Maksimum Ambang Batas Rekening Cadangan"	Berarti jumlah dalam mata uang rupiah yang setara dengan (a) bunga yang wajib dibayar untuk EBA-SP SMF-BTN04 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 34.219.000.000,- (tiga puluh empat miliar dua ratus sembilan belas juta Rupiah) ke dalam Rekening Cadangan paling lambat pada Tanggal Penutupan, pukul 10.00 WIB.
"Jumlah Pokok Terhutang"	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-SP SMF-BTN04 , adalah nilai nominal EBA-SP SMF-BTN04 pada Tanggal Penutupan, dikurangi seluruh pembayaran jumlah pokok yang berkaitan dengan EBA-SP SMF-BTN04 yang telah jatuh tempo dan telah dibayar oleh Debitur dari waktu ke waktu.
"Jumlah Pembayaran EBA-SP SMF-BTN04"	Berarti dalam hubungan dengan tiap Tanggal Pembayaran, jumlah-jumlah yang dibayar kepada Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 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-SP SMF-BTN04 Kelas B, sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran.
"Kejadian Gagal Bayar EBA-SP SMF-BTN04"	Berarti kejadian-kejadian sebagaimana diuraikan pada Bab VI Prospektus ini
"Kejadian Pemberhentian Penyedia Jasa"	Berarti kejadian-kejadian yang dirinci dalam Bab VIII Prospektus ini.
"Kreditur Asal"	Berarti PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.
"Kriteria Seleksi"	Berarti kriteria-kriteria sebagaimana 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.
"Masa Penawaran"	Berarti masa dimana Penerbit melakukan penawaran umum atas EBA-SP SMF-BTN04 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 Badan Pengawasan Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK), berdasarkan dan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan..
"Pemegang EBA-SP SMF-BTN04"	Berarti Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dan Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B.
"Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A"	Berarti setiap pihak yang terdaftar sebagai pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A.
"Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B"	Berarti setiap pihak yang terdaftar sebagai pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B.
"Pendukung Kredit"	Berarti PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) sebagai penyedia dana untuk Rekening Cadangan.
"Penerbit"	Berarti PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) sebagai pihak yang membeli Kumpulan Tagihan untuk kepentingan Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 dan sekaligus bertindak sebagai pihak yang menerbitkan EBA-SP SMF-BTN04 .
"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. selaku pihak yang bertanggung jawab untuk memproses dan mengawasi pembayaran yang dilakukan Debitur, melakukan tindakan awal

seperti peringatan karena debitur terlambat atau gagal memenuhi kewajibannya, melakukan negosiasi, menyelesaikan tuntutan terhadap Debitur dan memberikan jasa lainnya berdasarkan Perjanjian Penyediaan Jasa, termasuk setiap penggantinya berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Penyediaan Jasa.

"Penyedia Jasa Cadangan"	Berarti pihak yang akan ditunjuk Wali Amanat pada saat terjadinya Penurunan Peringkat Penyedia Jasa untuk menggantikan Penyedia Jasa sehubungan dengan terjadinya Kejadian Pemberhentian Penyedia Jasa berdasarkan Perjanjian Penyediaan Jasa.
"Peringkat Disetujui"	Berarti: <ol style="list-style-type: none">1) Dalam kaitan dengan Penyedia Jasa Cadangan, peringkat jangka panjang "idA" atau lebih tinggi yang diperingkat oleh Lembaga Pemeringkat;2) Dalam kaitan dengan Wali Amanat, peringkat jangka panjang "idAA" atau lebih tinggi yang diperingkat oleh Lembaga Pemeringkat;3) Dalam kaitan dengan Bank Kustodian, peringkat jangka panjang "idAA" atau lebih tinggi yang diperingkat oleh Lembaga Pemeringkat;4) 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;5) 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-SP SMF-BTN04 , 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 Juni 2018.
"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 Penagihan pertama dimulai dari Tanggal <i>Cut-Off</i> Final, termasuk mencakup Tanggal Penutupan, dan berakhir pada tanggal 1 bulan berikutnya setelah Tanggal <i>Cut-Off</i> Final.
"Perjanjian Induk"	Berarti Perjanjian Induk Sekuritisasi Tagihan KPR PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Tahun 2018 tertanggal 12 Februari 2018 yang ditandatangani oleh Kreditur Asal, Penyedia Jasa, Penerbit, Wali Amanat, Bank Kustodian, dan Pendukung Kredit, yang mengatur pokok-pokok kesepakatan di antara mereka dalam melakukan sekuritisasi atas tagihan-tagihan KPR milik Kreditur Asal, termasuk perjanjian-perjanjian perubahannya (bila ada).
"Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04 "	Berarti Perjanjian Penerbitan Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi Sarana Multigriya Finansial - Bank Tabungan Negara Nomor 04 ("EBA-SP SMF-BTN04") yang dibuat antara Penerbit, Wali Amanat dan Bank Kustodian dalam rangka penunjukan Wali Amanat dan Bank Kustodian serta memuat ketentuan-ketentuan perwaliamanatan, penitipan, dan penatausahaan serta penerbitan EBA-SP SMF-BTN04, termasuk perjanjian-perjanjian perubahannya (bila ada).
"Perjanjian KPR"	Berarti Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang dibuat antara Kreditur Asal dan para Debitur untuk membiayai pembelian Properti Dibiayai.
"Perjanjian Pendukung Kredit"	Berarti Perjanjian yang dibuat antara Pendukung Kredit, Wali Amanat, dan Bank Kustodian yang mengatur penyediaan dana oleh Pendukung Kredit ke dalam Rekening Cadangan.

"Perjanjian Penyediaan Jasa"	Berarti perjanjian penyediaan jasa yang dibuat antara Penyedia Jasa, Wali Amanat dan Bank Kustodian 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, Wali Amanat, Bank Kustodian, dan Penyedia Jasa Cadangan.
"Pernyataan Pendaftaran"	Berarti dokumen yang dipersyaratkan untuk diajukan kepada OJK dalam rangka penawaran umum.
"Pihak Bertransaksi"	Berarti Penerbit, Wali Amanat, 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 Asal berdasarkan Perjanjian KPR.
"Rapat Umum Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 "	Mempunyai arti sebagaimana dimaksud dalam Bab VI Prospektus ini.
"Registrar"	Berarti KSEI dalam fungsi mengadakan dan memelihara Daftar Pemegang EBA-SP SMF-BTN04.
"Rekening Cadangan"	Berarti rekening bank dalam rupiah yang dibuka pada dan oleh Bank Kustodian atas nama EBA-SP SMF-BTN04, 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-SP SMF-BTN04 Kelas A telah dibayar penuh, atau (b) Tanggal Jatuh Tempo Final.
"Rekening Dana Transisi Penyedia Jasa"	Berarti rekening yang dibuka atas nama EBA-SP SMF-BTN04 pada dan dipelihara oleh Bank Kustodian: (i) ke dalam mana dana sebesar Dana Transisi Penyedia Jasa yang disediakan oleh Kreditur Asal 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 EBA-SP SMF-BTN04"	Berarti rekening dalam rupiah yang dibuka oleh Bank Kustodian atas nama EBA-SP SMF-BTN04 pada dan dipelihara oleh Penyedia Jasa untuk kepentingan Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 berdasarkan Perjanjian Penyediaan Jasa, dimana 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 nama EBA-SP SMF-BTN04 pada dan dipelihara oleh Bank Kustodian untuk kepentingan Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 berdasarkan Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04, dimana Penyedia Jasa wajib mentransfer dana dalam Rekening EBA-SP SMF-BTN04 secara bulanan atau harian sebagaimana berlaku.
"Rekening Koleksi Bunga"	Berarti rekening yang dibuka pada dan oleh Bank Kustodian atas nama EBA-SP SMF-BTN04, dimana 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, 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 yang dibuka pada dan oleh Bank Kustodian atas nama EBA-SP SMF-BTN04, dimana semua Hasil Koleksi Pokok (bersama dengan tiap pengalihan bunga) disimpan, dan diperhitungkan untuk pembayaran-pembayaran EBA-SP SMF-BTN04 kepada Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 sesuai Urutan Prioritas Pembayaran.
"Rekening Pajak"	Berarti rekening dalam rupiah yang dibuka pada dan oleh Bank Kustodian atas nama EBA-SP SMF-BTN04, dimana jumlah perkiraan pajak yang wajib dibayar, ditransfer pada tiap Tanggal Pembayaran sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran.
"Rekening Pembayaran EBA-SP SMF-BTN04"	Berarti rekening atas nama KSEI ke dalam mana Bank Kustodian akan mentransfer Jumlah Pembayaran EBA-SP SMF-BTN04 dalam waktu 1 (satu) Hari Kerja sebelum Tanggal Pembayaran EBA-SP SMF-BTN04.
"Rencana Penggantian Penyedia Jasa"	Berarti langkah-langkah yang perlu diambil untuk penggantian Penyedia Jasa oleh Penyedia Jasa Cadangan.
"Sertifikat Jumbo EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A"	Berarti sertifikat jumbo yang mewakili seluruh EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A yang dikeluarkan atas nama KSEI untuk tujuan perdagangan tanpa warkat di Bursa Efek Indonesia dalam Jumlah Pokok Terhutang atas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dari waktu ke waktu.
"Sertifikat EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B"	Berarti sertifikat-sertifikat yang dikeluarkan kepada Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B dalam Jumlah Pokok Terhutang atas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B dari waktu ke waktu.
"Sertifikat Bank Kustodian"	Adalah laporan yang dibuat dan ditandatangani oleh Bank Kustodian pada pukul 12 siang WIB yang wajib diserahkan oleh Bank Kustodian kepada Wali Amanat, Penerbit, Lembaga Pemeringkat, dan Pendukung Kredit pada Tanggal Sertifikat Bank Kustodian yang memuat seluruh informasi yang diperlukan, termasuk untuk dilakukannya pembayaran-pembayaran kepada Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 dan para Pihak Bertransaksi pada Tanggal Pembayaran.
"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 Lampiran 3 Perjanjian Penyediaan Jasa untuk tiap Periode Koleksi terkait, dibuat dalam format file <i>excel</i> dan dikirim dalam: (i) media <i>CD</i> , <i>flash disk</i> , atau surat elektronik kepada Wali Amanat, Bank Kustodian, Penerbit, Lembaga Pemeringkat, 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 Penagihan, tagihan dalam Kumpulan Tagihan yang: 1) Jumlah pokok terhutang dari tagihan tersebut telah jatuh waktu lebih dari 180 hari; atau 2) Penyedia Jasa 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 <i>Cut-Off</i> Final"	Berarti tanggal 8 Februari 2018
"Tanggal <i>Cut-Off</i> Pertama"	Berarti tanggal 30 November 2017
"Tanggal Jatuh Tempo Final"	Berarti tanggal jatuh tempo Perjanjian KPR terpanjang dalam Kumpulan Tagihan, ditambah 18 (delapan belas) bulan yang merupakan rata-rata tenggang waktu penyelesaian KPR yang bermasalah. Jatuh tempo final adalah pada tanggal 7 Mei 2029, kecuali Penyedia Jasa telah melaksanakan <i>Clean-up Call</i> .
"Tanggal Kalkulasi"	Berarti 5 (lima) Hari Kerja setelah Tanggal Sertifikat Penyedia Jasa pada bulan Maret, Juni, September, Desember, dengan ketentuan bahwa Tanggal Kalkulasi yang pertama adalah pada tanggal 15 Juni 2018.
"Tanggal Pembayaran"	Berarti setiap Tanggal 27 Maret, Juni, September, Desember pada hari dimana para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04, 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 Juni 2018.
"Tanggal Pencatatan"	Berarti 5 (lima) Hari Kerja sebelum Tanggal Pembayaran yang bersangkutan dimana Registrar memperbaharui catatan Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dalam Daftar Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 sebagai bukti bahwa para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A adalah Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A yang benar dan berwenang.
"Tanggal Penutupan"	Berarti tanggal yang jatuh paling lambat 10 (sepuluh) Hari Kerja setelah tanggal efektifnya Pernyataan Pendaftaran, dimana: <ol style="list-style-type: none">1) Kreditur Asal menyerahkan semua hak kepemilikan, kepentingan dan manfaat atas Kumpulan Tagihan, termasuk Hak-hak Terkait, kepada para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 yang diwakili Bank Kustodian dengan menandatangani Akta Cessie;2) Sertifikat Jumbo EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dan Sertifikat EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B diterbitkan; dan3) Para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 pertama secara bersama-sama membayar dan menyerahkan Harga Pembelian Tagihan kepada Kreditur Asal melalui Bank Kustodian.
"Tanggal Sertifikat Bank Kustodian"	Berarti 5 (lima) Hari Kerja setelah Tanggal Sertifikat Penyedia Jasa pada bulan Maret, Juni, September, Desember, dengan ketentuan bahwa Tanggal Sertifikat Bank Kustodian yang pertama adalah pada tanggal 18 Juni 2018.
"Tanggal Sertifikat Penyedia Jasa"	Berarti 7 (tujuh) Hari Kerja sejak akhir Periode Penagihan sebelumnya dimana Penyedia Jasa wajib menyerahkan Sertifikat Penyedia Jasa kepada Wali Amanat, Bank Kustodian, Penerbit, Lembaga Pemeringkat, dan Pendukung Kredit, dengan ketentuan bahwa Tanggal Sertifikat Penyedia Jasa yang pertama adalah pada tanggal 9 Maret 2018.
"Tanggal Transfer Hasil Koleksi"	Berarti 1 (satu) Hari Kerja setelah Tanggal Sertifikat Penyedia Jasa, dimana Hasil Koleksi sampai dengan akhir Periode Koleksi sebelumnya yang ditampung di Rekening EBA-SP SMF-BTN04 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 12 Maret 2018.

"Undang-undang Pasar Modal"	Berarti Undang-undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.
"Urutan Prioritas Pembayaran"	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 dijelaskan dalam Bab VI Prospektus ini.
"UUHT"	Berarti Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.
"Wali Amanat"	Berarti PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. yang bertindak dalam fungsinya sebagai wali amanat yang mewakili kepentingan Pemegang EBA-SP SMF-BTN04, baik di dalam maupun di luar pengadilan, berdasarkan Perjanjian Penerbitan, Dokumen Transaksi lainnya yang terkait, Undang-Undang Pasar Modal dan peraturan perundang-undangan lainnya, termasuk setiap pengganti darinya dalam fungsi tersebut.

II. RINGKASAN STRUKTUR TRANSAKSI

Informasi berikut dan diagram transaksi hanya memberikan ringkasan informasi tertentu dari EBA-SP SMF-BTN04 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 A Seri A1	Rp700.000.000.000	35,00%
Kelas A Seri A2	Rp1.124.000.000.000	56,20%
Kelas B	Rp176.000.000.000	8,80%

Penerbit	PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) ("SMF")
Kreditur Asal	PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. ("BTN")
Wali Amanat	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk ("BRI")
Bank Kustodian	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk
Penyedia Jasa	PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.
Pendukung Kredit	PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)

Aset dasar dari penerbitan EBA-SP SMF-BTN04 adalah Kumpulan Tagihan yang dimiliki Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 secara bersama-sama yang diwakili Wali Amanat dan ditatausahakan oleh Bank Kustodian dan Penerbit melalui wadah Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04.

Pencatatan (<i>Listing</i>)	PT Bursa Efek Indonesia
Registar dan Agen Pembayar	PT Kustodian Sentral Efek Indonesia
Hukum Yang Berlaku	Hukum Negara Republik Indonesia
Peringkat Kredit EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A	idAAA
Lembaga Pemeringkat	PT Pemeringkat Efek Indonesia ("Pefindo")
Sarana Peningkatan Kredit	<ul style="list-style-type: none"> • Subordinasi EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B • Dana pada Rekening Cadangan yang disediakan oleh Pendukung Kredit
Amortisasi	Pembayaran pokok triwulanan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dengan rata-rata tertimbang jatuh tempo 7,03 tahun
Nominal KPR terbesar	Rp 445.087.448,-
<i>Original Loan-to-Value</i>	Maksimum 90%
Lokasi Cabang Pemberi KPR	Berasal dari 50 Kantor Cabang yang telah ditentukan yaitu Jakarta Kuningan, Surabaya, Medan, Makassar, Yogyakarta, Bandung, Denpasar, Palembang, Padang, Banjarmasin, Malang, Semarang, Jakarta Harmoni, Bogor, Bekasi, Bandar Lampung, Kendari, Samarinda, Mataram, Palangkaraya, Batam,

Bangkalan, Madiun, Jember, Solo, Pekalongan, Purwokerto, Cirebon, Bengkulu, Jambi, Pekanbaru, Pontianak, Tangerang, Ciputat, Balikpapan, Kediri, Depok, Gresik, Cimahi, Kebon Jeruk, Cikarang, Tanjung Pinang, Karawaci, Bumi Serpong Damai, Cibubur, Kelapa Gading Square, Jakarta Cawang, Harapan Indah, Surabaya Bukit Darma, Bandung Timur.

Jenis Properti	Rumah Tinggal
Jaminan	Hak Tanggungan atau SKMHT
Suku Bunga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A1	tetap dengan tingkat bunga 7,00%
Suku Bunga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A2	tetap dengan tingkat bunga 7,50%
Metode Perhitungan Bunga	Aktual/360
Tanggal Pembayaran Bunga	Setiap Tanggal 27 Maret, Juni, September, Desember
Tanggal Pembayaran Bunga Pertama	Tanggal 27 Juni 2018
Tanggal Jatuh Tempo Final	Tanggal 7 Mei 2029
Tanggal Penutupan	Tanggal 28 Februari 2018
Satuan Perdagangan Pasar Perdana	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.

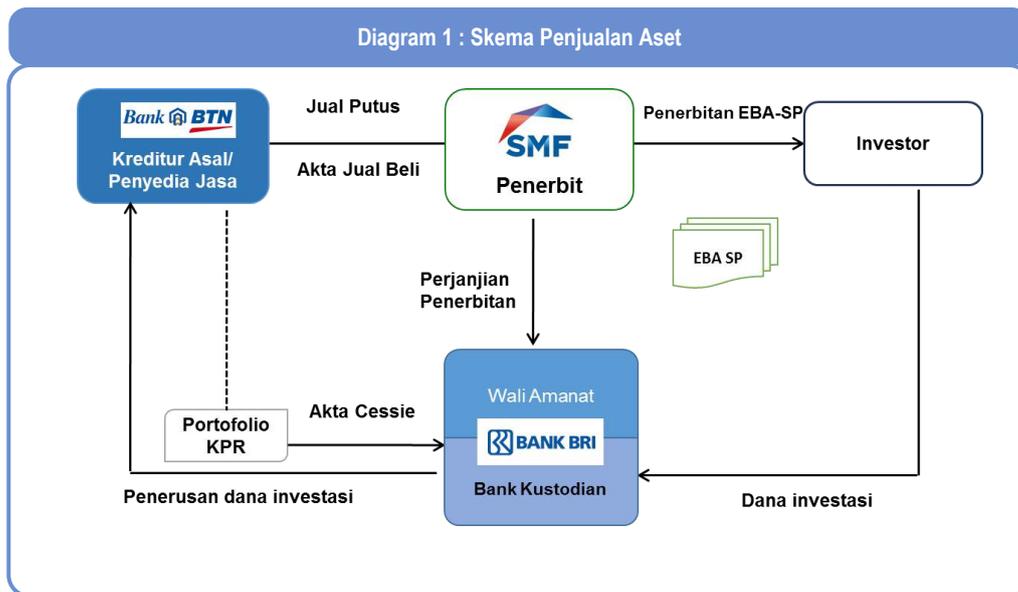


Diagram 2 : Skema Prioritas Pembayaran EBA-SP SMF-BTN04

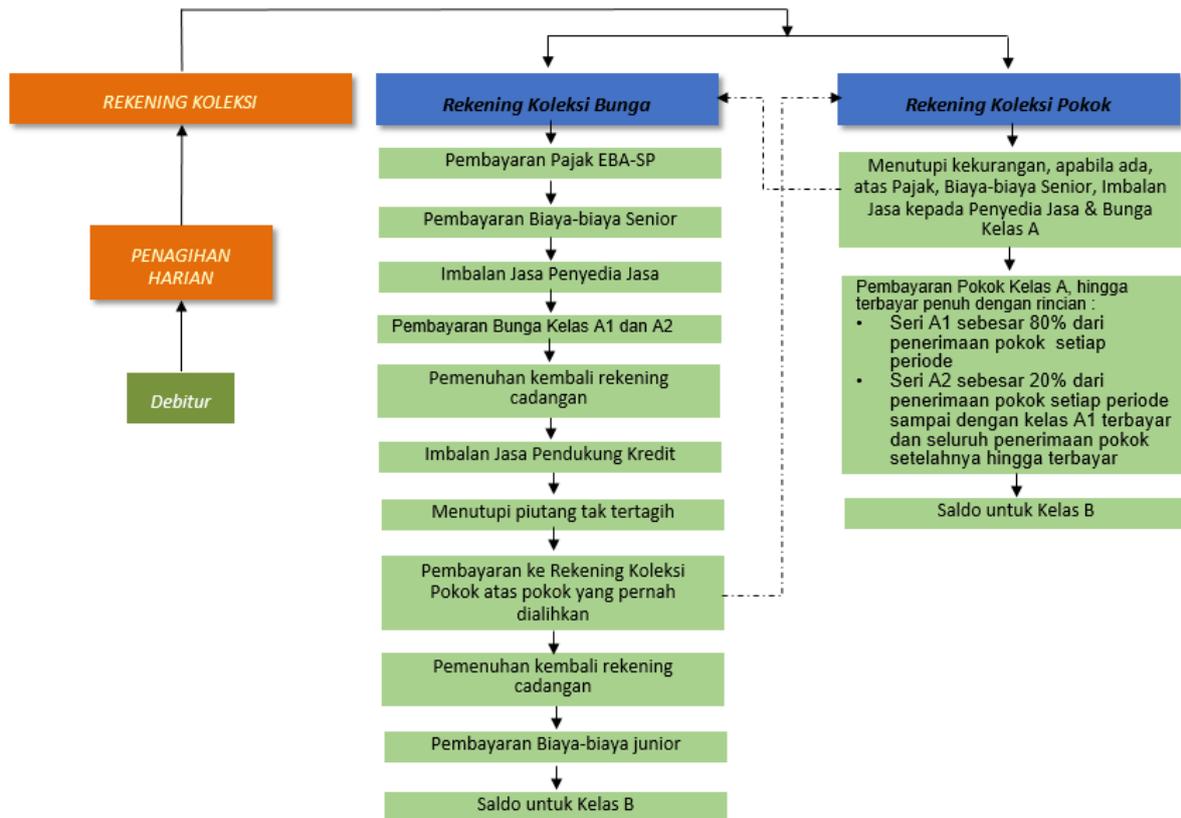
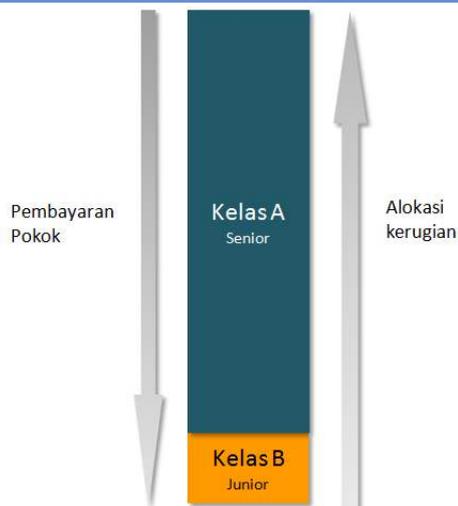


Diagram 3 : Skema Sarana Peningkatan Kredit



Subordinasi

EBA-SP SMF-BTN04 KPR BTN memiliki subordinasi dalam bentuk EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B yang akan menanggung alokasi kerugian pertama.

Pembayaran bunga dan pokok

- Pembayaran bunga Kelas A tetap sesuai kupon
- Pembayaran pokok sesuai penerimaan pokok dari Kumpulan Tagihan dimana Kelas A akan memperoleh pembayaran terlebih dahulu dan Kelas B setelah Kelas A terbayar penuh.

Rekening Cadangan

Penyediaan kas setara pembayaran bunga untuk kelas A dan biaya-biaya senior selama 3 bulan. Rekening cadangan ini akan turun tiap kuartal sesuai turunnya saldo KPR

Rekening Dana Transisi Penyedia Jasa

Dicadangkan di muka untuk digunakan dalam hal terjadi penggantian penyedia jasa

- EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A menerima pembayaran lebih awal dari EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B
- Kerugian pertama kali akan ditanggung oleh EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B

Apabila EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B tidak mampu untuk menanggung pembayaran kepada EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A, maka dana Rekening Cadangan yang telah disediakan oleh Penerbit akan dipergunakan untuk menutupi kewajiban pembayaran bunga kepada EBA-SP SMF-BTN04 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-SP SMF-BTN04. Untuk informasi yang lebih rinci dapat ditemukan dalam Prospektus ini.

Pihak Terkait

Kreditur Asal	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	Berarti PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) ("SMF") sebagai pihak yang membeli Kumpulan Tagihan untuk kepentingan Pemegang EBA-SP SMF-BTN04, bertindak sebagai pihak yang menerbitkan EBA-SP SMF-BTN04 dan bertindak sebagai penyedia sarana pendukung arus kas.
Wali Amanat	Berarti PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk ("BRI") yang bertindak dalam fungsinya sebagai wali amanat yang melakukan pencatatan Kumpulan Tagihan atas namanya untuk kepentingan Pemegang EBA-SP SMF-BTN04, baik di dalam maupun di luar pengadilan, berdasarkan Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04, Dokumen Transaksi lainnya yang terkait, Undang-Undang Pasar Modal dan peraturan perundang-undangan lainnya.
Bank Kustodian	berarti PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk yang mempunyai tugas dan tanggung jawab melakukan penitipan kolektif dan penyimpanan atas seluruh dokumen berharga berkaitan dengan EBA-SP SMF-BTN04 sesuai dengan Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04 dokumen transaksi lainnya dan peraturan perundangan yang berlaku.
Penyedia Jasa	PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. yang mempunyai tugas dan tanggung jawab untuk memproses dan mengawasi kelancaran pembayaran yang dilakukan debitur sesuai dengan perjanjian penerbitan EBA-SP SMF-BTN04, dokumen transaksi lainnya dan peraturan perundangan yang berlaku.
Pendukung Kredit	PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) ("SMF") sebagai penyedia dana untuk Rekening Cadangan adalah Badan Usaha Milik Negara berkedudukan di Jakarta yang memperoleh penunjukan dari BTN sebagai Pendukung Kredit untuk meningkatkan kualitas pembayaran kepada EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dengan cara menempatkan dana dalam jumlah tertentu yang dapat diterima Lembaga Pemeringkat.
Agen Penjual Efek	<ul style="list-style-type: none">• PT BNI Sekuritas• PT CIMB Sekuritas Indonesia• PT Danareksa Sekuritas• PT Indo Premier Sekuritas• PT Mandiri Sekuritas• PT Mirae Asset Sekuritas Indonesia

IV. RINGKASAN SYARAT DAN KONDISI

Informasi dijabarkan di bawah ini adalah ringkasan dari fitur utama dari EBA-SP SMF-BTN04. Untuk informasi yang lebih rinci dapat ditemukan dalam Prospektus ini.

Status, bentuk dan denominasi

EBA-SP SMF-BTN04 diterbitkan sebagai Efek yang memenuhi Undang-Undang Pasar Modal dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.23/POJK.04/2014 oleh SMF sebagai Penerbit dan BRI sebagai Wali Amanat dan Bank Kustodian.

EBA-SP SMF-BTN04 ini diterbitkan dalam dua kelas yaitu:

a. EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A, terdiri dari :

- (1) EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A1 dengan total nilai nominal sebesar Rp 700.000.000.000,- (tujuh ratus miliar Rupiah) mewakili 35% (tiga puluh lima persen) dari keseluruhan Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan pada Tanggal *Cut-Off Final*,
- (2) EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A2 dengan total nilai nominal sebesar Rp 1.124.000.000.000,- (satu triliun seratus dua puluh empat miliar Rupiah) mewakili 56,20% (lima puluh enam koma dua nol persen) dari keseluruhan Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan pada Tanggal *Cut-Off Final*, dan

b. EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B dengan total nominal sebesar Rp 176.000.000.000 (seratus tujuh puluh enam miliar Rupiah) mewakili 8,80% (delapan koma delapan nol persen) dari keseluruhan Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan pada Tanggal *Cut-Off Final*.

Dengan ketentuan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A mempunyai hak menerima pembayaran lebih dulu dari pada EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B menurut syarat dan ketentuan yang ditentukan.

EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A diklasifikasikan sebagai Efek bersifat utang berarus kas tetap, sedangkan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B diklasifikasikan sebagai Efek bersifat ekuitas berarus kas tidak tetap. EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B dapat dipindahtangankan. Hanya EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A yang akan ditawarkan kepada publik, dan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia. EBA-SP SMF-BTN04 dikeluarkan dalam satuan nominal pokok terhutang Rp1 (satu Rupiah) sebagai bukti hak milik bersama secara proporsional yang tidak terbagi atas Kumpulan Tagihan.

EBA-SP SMF-BTN04 akan diterbitkan pada Tanggal Penutupan bersamaan dengan efektifnya pembayaran atas Kumpulan Tagihan oleh para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 kepada Kreditur Asal dan penyerahan Kumpulan Tagihan oleh Kreditur Asal kepada Bank Kustodian berdasarkan Akta *Cessie* mewakili kepentingan pemegang EBA-SP SMF-BTN04 sebagai bukti penyerahan hak milik atas Kumpulan Tagihan, berikut Hak-hak Terkait.

Bunga

Tiap Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A berhak atas pembayaran bunga yang wajib dibayarkan setiap triwulan pada Tanggal 27 Maret, Juni, September, Desember setiap tahun (kecuali hari tersebut merupakan hari libur, maka pembayaran bunga akan dibayarkan pada hari kerja berikutnya).

EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A mendapatkan pendapatan bunga atas Jumlah Pokok Terhutang terhitung sejak (dan termasuk) Tanggal Penutupan, sampai dengan (tetapi tidak termasuk) Tanggal Pembayaran pertama.

EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A1 memiliki tingkat suku bunga tetap sebesar 7,00% (tujuh koma nol nol persen) per tahun dan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A2 memiliki tingkat suku bunga tetap sebesar 7,50% (tujuh koma lima nol persen) per tahun.

EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B hanya berhak atas arus kas tersisa dari rekening Koleksi Bunga sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran untuk setiap Periode Bunga.

Perpajakan

Pembayaran-pembayaran bunga atau pokok EBA-SP SMF-BTN04 tunduk pada peraturan-peraturan perpajakan yang berlaku. Jika pemotongan disyaratkan oleh hukum yang berlaku, Bank Kustodian wajib (i) memastikan bahwa pemotongan tersebut 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 merujuk pada jatuh tempo Perjanjian KPR terpanjang dalam Kumpulan Tagihan, ditambah 18 (delapan belas) bulan yang merupakan rata-rata tenggang waktu penyelesaian KPR yang bermasalah. Jatuh tempo final adalah pada tanggal 7 Mei 2029, kecuali Penyedia Jasa telah melaksanakan *Clean-up Call*.

Peringkat Kredit

Peringkat Kredit dari EBA-SP SMF-BTN04 ini adalah *id*AAA. Hasil pemeringkatan tidak merupakan rekomendasi untuk membeli, menjual maupun memegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A, tidak juga mengatasi risiko *prepayment*, risiko pasar, risiko kredit dan risiko operasional atas penatausahaan Kumpulan Tagihan dalam portofolio EBA-SP SMF-BTN04. Hasil pemeringkatan ini sewaktu-waktu dapat direvisi kembali, diubah atau ditarik oleh Lembaga Pemeringkat.

Pencatatan dan Perdagangan

EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A ini dicatitkan dan diperdagangkan di PT Bursa Efek Indonesia.

Hukum yang berlaku

Hukum yang berlaku adalah hukum Negara Republik Indonesia.

Prioritas Pembayaran

Semua pembayaran atas EBA-SP SMF-BTN04 semata-mata bersumber dari Hasil Koleksi atas Kumpulan Tagihan yang dibeli dari Kreditur Asal. EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A mempunyai prioritas untuk dibayar mendahului EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B.

EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A menerima prioritas pembayaran bunga, sedangkan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B hanya berhak atas arus kas tersisa dari rekening Koleksi Bunga sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran untuk setiap Periode Bunga.

Pembayaran pokok EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B hanya akan dilakukan apabila pembayaran pokok EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A telah terpenuhi menurut Urutan Prioritas Pembayaran (*Payment Waterfall*).

EBA-SP SMF-BTN04 tidak dapat dimintakan pelunasannya lebih awal oleh Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 sebelum tanggal jatuh tempo yang ditentukan, kecuali sebagai akibat pelaksanaan *Clean-up Call* oleh Penyedia Jasa.

Kejadian Gagal Bayar EBA-SP SMF-BTN04

Suatu Kejadian Gagal Bayar EBA-SP SMF-BTN04 terjadi bila:

- Terjadi kegagalan pembayaran sepenuhnya bunga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A pada tiap Tanggal Pembayaran; atau
- Terjadi kegagalan untuk membayar sepenuhnya jumlah pokok EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A pada Tanggal Pembayaran terakhir dan kegagalan pembayaran tersebut tidak dapat diperbaiki dalam waktu 15 (lima belas) Hari Kerja.

Aset Yang Disekuritisasi

Aset keuangan yang termasuk di dalam portofolio Kumpulan Tagihan yang di sekuritisasi menjadi EBA-SP SMF-BTN04 akan terdiri dari semua hak, titel dan kepentingan atas, untuk dan terkait dengan: (i) jumlah pokok terutang berdasarkan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang dibuat antara Kreditur Asal dan para Debitur ("Perjanjian KPR") pada Tanggal *Cut-Off* Final, dan (ii) semua bunga (termasuk bunga atas tunggakan) yang tertagih atau akan menjadi tagihan pada Tanggal Penutupan dan dari waktu ke waktu setelahnya. Perjanjian KPR yang terdapat dalam portofolio EBA-SP SMF-BTN04 dijamin dengan Properti Dibiayai yang berlokasi di Indonesia.

Dalam melakukan pemilihan aset keuangan yang akan di sekuritisasi Kreditur Asal 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-SP SMF-BTN04.

V. FAKTOR-FAKTOR RISIKO

Investasi di Instrumen EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A memiliki Risiko. Berikut ini adalah ringkasan Risiko-risiko yang melekat dan menyebabkan ketidakmampuan EBA-SP SMF-BTN04 untuk melakukan pembayaran pokok dan bunga secara penuh pada saat, sebelum dan sesudah tanggal jatuh tempo. Calon investor diharapkan membaca dengan seksama dan memahami Risiko-risiko yang terkait dengan investasi pada EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A.

1. RISIKO KREDIT

Risiko Kredit adalah potensi kerugian yang terjadi karena tidak terbayarnya kewajiban pokok dan bunga yang menjadi hak pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A. Kumpulan Tagihan yang disekuritisasi merupakan portofolio tagihan kredit perumahan, sehingga terdapat potensi kerugian apabila terjadi kegagalan pembayaran angsuran dari Debitur KPR. Dengan demikian sumber utama dari resiko kredit adalah kemauan dan kemampuan dari debitur KPR untuk memenuhi kewajibannya.

Dalam hal telah terjadi tagihan macet, maka terdapat potensi kerugian yang mungkin timbul karena hasil likuidasi Properti Dibiayai tidak dapat memenuhi sisa kewajiban terhutang Debitur.

2. RISIKO KONSENTRASI GEOGRAFIS ATAS PROPERTI DIBIYAI

Risiko ini terjadi apabila Properti Dibiayai terkonsentrasi pada daerah-daerah tertentu. Apabila daerah tersebut mengalami bencana alam atau perubahan kondisi geografis yang menyebabkan penurunan nilai ekonomis dari Properti Dibiayai, maka terdapat potensi kerugian apabila Debitur KPR wanprestasi dan hasil likuidasi penjualan Properti Dibiayai tidak mencukupi sisa kewajiban terhutang.

Distribusi geografis dari Portofolio Aset dapat dilihat lebih jelas pada tabel "Distribusi Aset Berdasarkan Wilayah" dalam bab VII Prospektus ini.

3. RISIKO LIKUIDITAS

Risiko likuiditas adalah potensi kerugian yang terjadi karena ketidakmampuan melakukan penjualan kembali EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A di pasar sekunder.

4. RISIKO PASAR

Risiko Pasar adalah potensi kerugian yang terjadi karena perubahan harga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dalam perdagangan di pasar sekunder. Besarnya kerugian risiko pasar direalisasikan pada saat terjadi penjualan oleh pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A atau pada periode penutupan tahun buku.

5. RISIKO PELUNASAN DIPERCEPAT (*PREPAYMENT RISK*)

Prepayment risk atau risiko pelunasan lebih awal adalah potensi pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A kehilangan kesempatan mendapatkan pendapatan bunga karena pembayaran pokok yang dipercepat oleh debitur KPR, dan pelaksanaan opsi *Clean-up Call* oleh penyedia jasa.

6. RISIKO HUKUM

Risiko Hukum adalah potensi kerugian yang terjadi karena kelemahan aspek-aspek yuridis didalam perjanjian, pelaksanaan likuidasi jaminan dan penatausahaan EBA-SP SMF-BTN04, termasuk sehubungan adanya perselisihan di antara para pihak yang terlibat dalam transaksi sekuritisasi EBA-SP SMF-BTN04.

7. RISIKO OPERASIONAL

Risiko Operasional adalah potensi kerugian yang terjadi karena kegagalan ataupun kesalahan sistim dan prosedur dalam melakukan penatausahaan EBA-SP SMF-BTN04 yang dilakukan oleh Penerbit, Wali Amanat, Bank Kustodian dan Penyedia Jasa.

Risiko-risiko tersebut di atas akan mempengaruhi hasil pemeringkatan oleh Lembaga Pemeringkat. Dengan membeli EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A, Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A menyadari dan memahami serta bersedia menanggung risiko-risiko tersebut diatas.

VI. INFORMASI MENGENAI EBA-SP SMF-BTN04

EBA-SP SMF-BTN04 diterbitkan oleh PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) sebagai Penerbit berdasarkan Akta Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04 No. 22 Tanggal 12 Februari 2018 dibuat di hadapan Nanette Cahyanie Handari Adiwarsito, SH, Notaris di Jakarta.

Pernyataan Pendaftaran Penawaran Umum EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A memperoleh pernyataan efektif dari OJK sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Eksekutif OJK No. S-198/PM.21/2018 tanggal 23 Februari 2018.

Tujuan investasi adalah untuk menerima bagian yang proporsional dari Hasil Koleksi atas Kumpulan Tagihan yang wajib dibayar kepada para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04, Kumpulan Tagihan mana diperoleh dari penjualan dan pengalihan Kumpulan Tagihan terseleksi dalam nilai pokok Rp 2.000.000.000.000,- (dua triliun Rupiah) oleh Kreditur Asal kepada Penerbit dan Bank Kustodian untuk kepentingan para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04.

EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A mempunyai hak menerima pembayaran lebih dulu dari pada EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B. Dengan rata-rata umur tagihan KPR 7,03 tahun, maka EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A1 mempunyai rata-rata tertimbang jatuh tempo 2,00 tahun dan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A2 mempunyai rata-rata tertimbang jatuh tempo 5,00 tahun, 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 2.000.000.000.000,- (dua triliun Rupiah) oleh Kreditur Asal kepada Penerbit untuk kepentingan para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 berdasarkan Akta Jual Beli yang selanjutnya akan diikuti dengan penandatanganan Akta Cessie dengan Bank Kustodian untuk kepentingan Pemegang EBA-SP SMF-BTN04, atas dasar mana Kreditur Asal mengalihkan semua hak kepemilikan dan kepentingannya atas Kumpulan Tagihan, berikut Hak-hak Terkait, kepada para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 yang diwakili oleh Wali Amanat dan ditatausahakan oleh Bank Kustodian.

Penerbit, Wali Amanat dan Bank Kustodian bekerja sama dengan Agen Penjual Efek akan mengundang masyarakat untuk berinvestasi dalam EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dengan menawarkan partisipasi dalam kepemilikan bersama atas Kumpulan Tagihan yang dibeli dari Kreditur Asal.

Partisipasi para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 dibuktikan dengan penerbitan 2 (dua) kelas, yaitu:

a. EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A, terdiri dari :

- (1) EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A1 dengan total nilai nominal sebesar Rp 700.000.000.000,- (tujuh ratus miliar Rupiah) mewakili 35% (tiga puluh lima persen) dari keseluruhan Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan pada Tanggal *Cut-Off Final*,
- (2) EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A2 dengan total nilai nominal sebesar Rp 1.124.000.000.000,- (satu triliun seratus dua puluh empat miliar Rupiah) mewakili 56,20% (lima puluh enam koma dua nol persen) dari keseluruhan Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan pada Tanggal *Cut-Off Final*, dan

b. EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B dengan total nominal sebesar Rp 176.000.000.000,- (seratus tujuh puluh enam miliar Rupiah) mewakili 8,80% (delapan koma delapan nol persen) dari keseluruhan Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan pada Tanggal *Cut-Off Final*.

Dengan ketentuan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A mempunyai hak menerima pembayaran lebih dulu daripada EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B.

EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B dapat dipindahtangankan. Hanya EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A yang akan ditawarkan kepada publik, dicatatkan dan diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia.

Dengan membayar bagian dari Harga Pembelian tiap Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 memperoleh hak atas partisipasi bersama yang proporsional dalam Kumpulan Tagihan.

EBA-SP SMF-BTN04:

- a. Mempunyai waktu pelunasan paling lama 9,75 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-SP SMF-BTN04 akan diterbitkan pada Tanggal Penutupan bersamaan dengan efektifnya pembayaran atas Kumpulan Tagihan oleh para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 kepada Kreditur Asal dan penyerahan Kumpulan Tagihan oleh Kreditur Asal kepada Bank Kustodian dalam rangka penitipan kolektif untuk kepentingan para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 yang diwakili oleh Wali Amanat, 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-SP SMF-BTN04 Kelas A diklasifikasikan sebagai efek bersifat utang berarus kas tetap, sedangkan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B di klasifikasikan sebagai efek bersifat ekuitas berarus kas tidak tetap.

Sebagai bukti atas kepemilikan bersama yang tidak terpisahkan dari para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 atas Kumpulan Tagihan, berikut Hak-hak Terkait, pada Tanggal Penutupan:

- a. EBA-SP SMF-BTN04, diwakili oleh Penerbit dan Bank Kustodian akan menerbitkan:
 - i. Sertifikat Jumbo EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A1 atas nama KSEI dalam kedudukannya sebagai lembaga penyimpanan dan penyelesaian dengan nominal sebesar Rp 700.000.000.000,- (tujuh ratus miliar Rupiah) mewakili 35% (tiga puluh lima persen) dari keseluruhan Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan pada Tanggal *Cut-Off Final*;
 - ii. Sertifikat Jumbo EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A2 atas nama KSEI dalam kedudukannya sebagai lembaga penyimpanan dan penyelesaian dengan nominal sebesar Rp 1.124.000.000.000,- (satu triliun seratus dua puluh empat miliar Rupiah) mewakili 56,20% (lima puluh enam koma dua nol persen) dari keseluruhan Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan pada Tanggal *Cut-Off Final* dan;
 - iii. Sertifikat EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B atas nama Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B dengan nilai nominal Rp 176.000.000.000,- (seratus tujuh puluh enam miliar Rupiah) mewakili 8,80% (delapan koma delapan nol persen) dari keseluruhan Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan pada Tanggal *Cut-Off Final*.
- b. Penerbit dan Bank Kustodian akan mengatur KSEI untuk mendaftar, memelihara memperbaharui, dan melaporkan kepada Penerbit dan Bank Kustodian nama-nama para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dalam Daftar Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 menurut prosedur KSEI, pada waktu Tanggal Penutupan.

Tiap Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 wajib membuka rekening atas namanya di perusahaan efek atau di bank kustodian yang menjadi anggota KSEI.

Setiap Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 dicatat oleh KSEI dalam Daftar Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 dan catatan tersebut mengesahkan Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 sebagai pemilik sah yang berhak atas manfaat EBA-SP SMF-BTN04.

Penerbitan Sertifikat Jumbo EBA-SP SMF-BTN04 yang diserahkan kepada KSEI adalah untuk memfasilitasi penjualan EBA-SP SMF-BTN04 dalam bentuk tanpa warkat melalui mekanisme transaksi *over the counter* ("OTC").

Penerbitan Sertifikat Jumbo EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A yang pertama akan terjadi pada Tanggal Penutupan. Jumlah pokok terhutang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A selanjutnya dari waktu ke waktu akan ditentukan dari catatan KSEI dan Bank Kustodian, setelah dikurangi dengan angsuran pokok yang dibayarkan pada Tanggal Pembayaran.

B. Prioritas

Semua pembayaran atas EBA-SP SMF-BTN04 semata-mata bersumber dari Hasil Koleksi atas Kumpulan Tagihan yang dibeli dari Kreditor Asal. EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A mempunyai prioritas untuk dibayar mendahului EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B.

EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A menerima prioritas pembayaran bunga, sedangkan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B hanya berhak atas arus kas tersisa dari rekening Koleksi Bunga sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran untuk setiap Periode Bunga.

Pembayaran pokok EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B hanya akan dilakukan apabila pembayaran pokok EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A telah terpenuhi menurut Urutan Prioritas Pembayaran (*Payment Waterfall*).

EBA-SP SMF-BTN04 tidak dapat dimintakan pelunasannya lebih awal oleh Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 sebelum tanggal jatuh tempo yang ditentukan, kecuali sebagai akibat pelaksanaan *Clean-up Call* oleh Penyedia Jasa.

C. Pendukung Kredit

Untuk mendukung struktur transaksi sekuritisasi, Pendukung Kredit bersedia menempatkan dana dalam jumlah tertentu yang dapat diterima Lembaga Pernerjkat untuk meningkatkan kualitas pembayaran atas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A. Nominal dana yang ditempatkan ke dalam Rekening Cadangan tersebut tidak kurang dari Jumlah Maksimum Ambang Batas Rekening Cadangan.

3. BUNGA

a. Periode Akrua dan Periode Bunga

EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dikenakan bunga atas Jumlah Pokok Terhutang atas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A terhitung sejak (dan termasuk) Tanggal Penutupan / Tanggal Pembayaran Periode Sebelumnya, sampai dengan (tetapi tidak termasuk) Tanggal Pembayaran pertama / berikutnya.

b. Tanggal Pembayaran Bunga

Bunga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dibayarkan setiap tiga bulan pada Tanggal 27 Maret, Juni, September, Desember setiap tahun (kecuali hari tersebut merupakan hari libur, maka pembayaran bunga akan dibayarkan pada hari kerja berikutnya).

Pembayaran pertama sehubungan dengan Tanggal Pembayaran jatuh pada tanggal 27 Juni 2018. Berikut Tabel tanggal pembayaran dengan asumsi CPR 0,0%:

Pembayaran ke-	Tanggal Pembayaran	Pembayaran ke-	Tanggal Pembayaran
1	27 Juni 2018	21	27 Juni 2023
2	27 September 2018	22	27 September 2023
3	27 Desember 2018	23	27 Desember 2023
4	27 Maret 2019	24	27 Maret 2024
5	27 Juni 2019	25	27 Juni 2024
6	27 September 2019	26	27 September 2024
7	27 Desember 2019	27	27 Desember 2024
8	27 Maret 2020	28	27 Maret 2025
9	27 Juni 2020	29	27 Juni 2025
10	27 September 2020	30	27 September 2025
11	27 Desember 2020		
12	27 Maret 2021		
13	27 Juni 2021		
14	27 September 2021		

Pembayaran ke-	Tanggal Pembayaran
15	27 Desember 2021
16	27 Maret 2022
17	27 Juni 2022
18	27 September 2022
19	27 Desember 2022
20	27 Maret 2023

Pembayaran ke-	Tanggal Pembayaran

Berikut Tabel tanggal pembayaran dengan asumsi CPR 5,0%:

Pembayaran ke-	Tanggal Pembayaran
1	27 Juni 2018
2	27 September 2018
3	27 Desember 2018
4	27 Maret 2019
5	27 Juni 2019
6	27 September 2019
7	27 Desember 2019
8	27 Maret 2020
9	27 Juni 2020
10	27 September 2020
11	27 Desember 2020
12	27 Maret 2021
13	27 Juni 2021
14	27 September 2021
15	27 Desember 2021
16	27 Maret 2022
17	27 Juni 2022
18	27 September 2022
19	27 Desember 2022
20	27 Maret 2023

Pembayaran ke-	Tanggal Pembayaran
21	27 Juni 2023
22	27 September 2023
23	27 Desember 2023
24	27 Maret 2024
25	27 Juni 2024
26	27 September 2024
27	27 Desember 2024
28	27 Maret 2025
29	27 Juni 2025

Berikut Tabel tanggal pembayaran dengan asumsi CPR 10,0%:

Pembayaran ke-	Tanggal Pembayaran
1	27 Juni 2018
2	27 September 2018
3	27 Desember 2018
4	27 Maret 2019
5	27 Juni 2019
6	27 September 2019
7	27 Desember 2019
8	27 Maret 2020
9	27 Juni 2020
10	27 September 2020
11	27 Desember 2020
12	27 Maret 2021
13	27 Juni 2021

Pembayaran ke-	Tanggal Pembayaran
21	27 Juni 2023
22	27 September 2023
23	27 Desember 2023
24	27 Maret 2024
25	27 Juni 2024
26	27 September 2024

Pembayaran ke-	Tanggal Pembayaran	Pembayaran ke-	Tanggal Pembayaran
14	27 September 2021		
15	27 Desember 2021		
16	27 Maret 2022		
17	27 Juni 2022		
18	27 September 2022		
19	27 Desember 2022		
20	27 Maret 2023		

c. Tingkat Bunga

EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A1 memiliki tingkat suku bunga tetap sebesar 7,00% (tujuh koma nol nol persen) per tahun dan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A2 sebesar 7,50% (tujuh koma lima nol persen) per tahun.

Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B hanya berhak atas arus kas tersisa dari rekening Koleksi Bunga sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran untuk setiap Periode Bunga.

d. Perhitungan Bunga

Perhitungan bunga dihitung dengan cara :

- mengalikan suku bunga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dengan Jumlah Pokok Terhutang dari EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A pada hari pertama Periode Bunga bersangkutan,
- mengalikannya dengan jumlah hari aktual selama Periode Bunga,
- selanjutnya dibagi dengan 360 (tiga ratus enam puluh), dan
- hasilnya dibulatkan ke nilai rupiah terdekat.

e. Subordinasi

EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B merupakan Subordinasi dari EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A sesuai dengan syarat dan ketentuan Urutan Prioritas Pembayaran. Para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B memiliki kedudukan pembayaran di bawah para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A, dimana pembayarannya hanya dilakukan setelah pembayaran-pembayaran untuk para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A untuk tiap periode pembayaran telah dibayar penuh sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran.

f. Pengalihan dan Penjualan

EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dapat diperjualbelikan di Bursa Efek Indonesia. EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B tidak dicatatkan dan diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia. Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B dapat menjual dan mengalihkan semua atau setiap EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B yang dipegangnya langsung kepada pembeli, dengan pemberitahuan tertulis kepada Wali Amanat dan Bank Kustodian.

EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B akan ditawarkan kepada para pemodal, setelah terlebih dahulu ditawarkan kepada Kreditur Asal.

g. 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-SP SMF-BTN04 semata-mata bersumber dari Hasil Koleksi atas Kumpulan Tagihan yang dibeli dari Kreditur Asal.

EBA-SP SMF-BTN04 tidak dapat dimintakan pelunasannya lebih awal oleh Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 sebelum tanggal jatuh tempo yang ditentukan, kecuali sebagai akibat pelaksanaan *Clean-up Call* oleh Penyedia Jasa.

Apabila dilaksanakan *Clean-up Call* oleh Penyedia Jasa, EBA-SP SMF-BTN04 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-SP SMF-BTN04 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.

Penerbit dan Bank Kustodian mewajibkan/menunjuk KSEI sebagai Agen Pembayaran untuk membayar pokok dan bunga kepada Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A yang terdaftar dalam Daftar Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A secara proporsional sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran. Bank Kustodian akan membayar jumlah pokok atas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B apabila EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A telah dibayar penuh sesuai dengan Urutan Prioritas Pembayaran.

Pembayaran atas EBA-SP SMF-BTN04 dilakukan dalam mata uang Rupiah oleh KSEI sebagai Agen Pembayaran dengan cara transfer ke rekening Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 pada tiap Tanggal Pembayaran.

Kecuali Penyedia Jasa telah melaksanakan *Clean-up Call*, jatuh tempo final untuk EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dan jatuh tempo final untuk EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B adalah pada tanggal 7 Mei 2029.

5. PERPAJAKAN

Pembayaran-pembayaran bunga atau pokok EBA-SP SMF-BTN04 tunduk pada peraturan-peraturan perpajakan yang berlaku. Jika pemotongan disyaratkan oleh hukum yang berlaku, Bank Kustodian wajib (i) memastikan bahwa pemotongan tersebut 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, Wali Amanat dapat menugaskan konsultan pajak untuk mengaudit pajak-pajak dari EBA-SP SMF-BTN04 (apabila diperlukan). Biaya-biaya untuk tujuan tersebut dibebankan kepada EBA-SP SMF-BTN04 sebagai Biaya Operasional.

Semua pembayaran pajak EBA-SP SMF-BTN04 diambil dari Rekening Pajak.

6. KEJADIAN GAGAL BAYAR EBA-SP SMF-BTN04

Suatu Kejadian Gagal Bayar EBA-SP SMF-BTN04 terjadi bila:

- a. Terjadi kegagalan pembayaran sepenuhnya bunga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A pada tiap Tanggal Pembayaran; atau
- b. Terjadi kegagalan untuk membayar sepenuhnya jumlah pokok EBA-SP SMF-BTN04 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-SP SMF-BTN04

Setelah terjadi Kejadian Gagal Bayar EBA-SP SMF-BTN04, Wali Amanat wajib menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 untuk menyatakan bahwa telah terjadi Kejadian Gagal Bayar EBA-SP SMF-BTN04 sehingga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dengan seketika menjadi jatuh tempo dan wajib dibayar sebesar Jumlah Pokok Terhutang berikut bunga-bunga terhutang tanpa perlu adanya tindakan atau formalitas lebih lanjut. Wali Amanat untuk kepentingan pemegang EBA-SP SMF-BTN04 akan melaksanakan likuidasi atas Kumpulan Tagihan berdasarkan keputusan dan mekanisme yang ditentukan dalam Rapat Umum Pemegang EBA-SP SMF-BTN04.

7. RAPAT UMUM PEMEGANG EBA-SP SMF-BTN04

Rapat Umum Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 akan mengambil keputusan atas hal-hal yang tercantum dalam agenda yang mempunyai dampak secara material terhadap kepentingan para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A, dan Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B setelah Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A terbayar lunas, yaitu memutuskan hal-hal yang berkenaan dengan modifikasi syarat-syarat pembayaran EBA-SP SMF-BTN04, Tanggal Pembayaran, Tanggal Jatuh Tempo Final, penggantian Penyedia Jasa dan penggantian Wali Amanat dan Bank Kustodian. Hal-hal selain itu tidak memerlukan persetujuan Rapat, kecuali bilamana Wali Amanat dan/atau Bank Kustodian menentukan lain.

Rapat diselenggarakan oleh Wali Amanat berdasarkan (1) permintaan tertulis dari para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 baik sendiri maupun bersama-sama yang memegang tidak kurang dari 20% (dua puluh persen) dari seluruh Jumlah EBA-SP SMF-BTN04 yang beredar (2) permintaan Penerbit (3) permintaan Wali Amanat dan (4) perintah dari Otoritas Jasa Keuangan.

Rapat diselenggarakan di tempat domisili Wali Amanat, atau di tempat dan pada waktu yang ditentukan oleh Wali Amanat, atau sebagaimana berlaku. Wali Amanat (sebagaimana berlaku) wajib menyampaikan agenda Rapat kepada OJK terlebih dahulu, selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sebelum pengumuman undangan kepada Pemegang EBA-SP SMF-BTN04.

Dalam hal Wali Amanat tidak dapat melakukan tindakan hukum karena ijin usahanya dicabut, dibekukan atau badan hukumnya dibubarkan atau dinyatakan pailit oleh pengadilan maka Penerbit bertindak sebagai penyelenggara rapat umum.

Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 yang berhak hadir dalam Rapat Umum Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 adalah Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 3 (tiga) hari kerja sebelum Rapat Umum Pemegang EBA-SP SMF-BTN04. 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-SP SMF-BTN04 yang paling sedikit mewakili 50% (lima puluh persen) atau lebih dari seluruh Jumlah Pokok Terhutang atas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A, dan apabila tidak ada EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A, dari Jumlah Pokok Terhutang atas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B, kecuali untuk Rapat dengan agenda dimana termasuk modifikasi atas ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat EBA-SP SMF-BTN04 (termasuk mengubah Tanggal Jatuh Tempo Final EBA-SP SMF-BTN04 atau tanggal untuk pembayaran bunga atau, mengurangi atau membatalkan jumlah pokok atau suku bunga dalam kaitannya dengan EBA-SP SMF-BTN04 atau mengganti mata uang pembayaran EBA-SP SMF-BTN04, wajib dihadiri oleh satu atau lebih Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 yang mewakili tidak kurang dari 75% (tujuh puluh lima persen) dari seluruh Jumlah Pokok Terhutang atas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A, dan apabila tidak ada EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A, dari Jumlah Pokok Terhutang atas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B. Untuk menghindari keraguan, kehadiran Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B dalam Rapat tidak akan dihitung untuk kuorum Rapat dan Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B tidak mempunyai hak suara selama masih ada EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A yang masih terhutang.

Untuk Rapat-rapat yang diselenggarakan oleh Wali Amanat, Rapat dipimpin oleh seorang pejabat yang ditunjuk oleh Wali Amanat. Bila para pejabat yang ditunjuk tersebut berhalangan, Rapat dipimpin oleh seorang yang dipilih Rapat dari para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 yang hadir dalam Rapat.

Tiap pemegang 1 unit EBA-SP SMF-BTN04 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-SP SMF-BTN04 Kelas A yang hadir dalam Rapat dan apabila EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A telah terbayar lunas, dari pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B yang hadir. Keputusan yang diambil secara sah pada suatu Rapat mengikat semua Pemegang EBA-SP SMF-BTN04, 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.

Wali Amanat, Bank Kustodian dan/atau Penerbit (sebagaimana berlaku) dilarang mengambil tindakan apapun yang berlawanan dengan keputusan Rapat dan wajib mengambil tindakan hukum menurut ketentuan-ketentuan Kontrak ini. Wali Amanat, Bank Kustodian dan Penerbit (sebagaimana berlaku) dapat menolak untuk mengambil tindakan apapun, kecuali ada keputusan Rapat yang diambil secara sah.

Wali Amanat, Bank Kustodian dan/atau Penerbit (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, Wali Amanat, Bank Kustodian dan Penerbit (sebagaimana berlaku) tidak bertanggung jawab kepada para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 untuk tindakan yang diambilnya berdasarkan keputusan Rapat, atau bila diratifikasi oleh Rapat.

Wali Amanat, Bank Kustodian dan/atau Penerbit (sebagaimana berlaku) juga tidak bertanggung jawab untuk kegagalannya mengambil tindakan, kecuali Wali Amanat dan Bank Kustodian atau Penerbit (sebagaimana berlaku) telah diinstruksikan oleh Rapat untuk bertindak, atau kegagalan tersebut merupakan kelalaian berat.

Wali Amanat, Bank Kustodian dan/atau Penerbit (sebagaimana berlaku) tidak perlu untuk mengambil tindakan apapun atas nama para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04, kecuali dan sampai ia dijamin akan mendapat ganti rugi yang memuaskan untuk tiap dan semua akibat dari tindakan itu.

8. PEMBERITAHUAN KEPADA/DARI PEMEGANG EBA-SP SMF-BTN04

Semua pemberitahuan kepada para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 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-SP SMF-BTN04 Kelas A yang terdaftar dalam Daftar Pemegang EBA-SP SMF-BTN04, sedangkan pemberitahuan kepada pemegang EBA-SP SMF-BTN04 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-SP SMF-BTN04 akan dibebankan kepada EBA-SP SMF-BTN04 sebagai Biaya Operasional.

Pemberitahuan yang akan disampaikan oleh setiap Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 kepada Wali Amanat dan/atau Bank Kustodian wajib dalam bentuk tertulis dengan bukti tanda terima dari Wali Amanat dan/atau Bank Kustodian. Wali Amanat dan/ atau Bank Kustodian hanya menerima pemberitahuan dari para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A yang secara sah terdaftar sebagai Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dalam Daftar Pemegang EBA-SP SMF-BTN04.

9. MASA PENAWARAN EBA-SP SMF-BTN04 KELAS A

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

Sebelum berakhirnya Masa Penawaran, Wali Amanat, Bank Kustodian dan Penerbit berhak untuk memperpendek Masa Penawaran berdasarkan keadaan pasar dan akumulasi atas volume pembelian EBA-SP SMF-BTN04 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 Penerbit jumlah-jumlah yang akan dibayarkan kepada Pihak Bertransaksi dan para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 berdasarkan Urutan Prioritas Pembayaran sebagai berikut :

- a. Urutan Prioritas Pembayaran akan dilakukan sesuai urutan pembayaran sebagai berikut:
 - I. Urutan Prioritas Pembayaran yang berlaku untuk Rekening Koleksi Bunga (bersama dengan tiap penarikan dari Rekening Cadangan):
 - (a) Pajak EBA-SP SMF-BTN04 (akumulasi pajak yang wajib dibayar oleh EBA-SP SMF-BTN04 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-SP SMF-BTN04 Kelas A, 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:
 - 1) Tiap tagihan dalam Kumpulan Tagihan yang menjadi Tagihan Tertunggak selama 3 (tiga) Periode Koleksi sebelumnya;
 - 2) 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 kepada Pendukung Kredit atas hasil investasi dana dalam Rekening Cadangan;
 - (j) Membayar ke Rekening Dana Transisi Penyedia Jasa atas hasil investasi dana dalam Rekening Dana Transisi Penyedia Jasa;
 - (k) Membayar kepada Pendukung Kredit atas setiap jumlah yang dikeluarkan dari Rekening Cadangan karena melebihi Jumlah Maksimum Ambang Batas Rekening Cadangan;
 - (l) Biaya-biaya Junior yang dibayarkan secara *pari passu* dan pro-rata diantara mereka;
 - (m) Jumlah tersisa dibayarkan kepada Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 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-SP SMF-BTN04 Kelas A sampai dibayar penuh seluruhnya dengan rincian sebagai berikut:
 - EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A1 sebesar 80% (delapan puluh persen) dari penerimaan pokok setiap Periode Koleksi;
 - EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A2 sebesar 20% (dua puluh persen) dari penerimaan pokok setiap Periode Koleksi sampai dengan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A terbayar dan seluruh penerimaan pokok setelahnya hingga terbayar penuh;

- (c) Pemulihan dana dalam Rekening Cadangan sampai dengan Jumlah Maksimum Ambang Batas Rekening Cadangan;
 - (d) Dana yang tersisa dibayarkan kepada Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 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-SP SMF-BTN04 pada Tanggal Pembayaran:
- (a) Pajak EBA-SP SMF-BTN04 (akumulasi dari pajak yang wajib dibayar oleh EBA-SP SMF-BTN04 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-SP SMF-BTN04 Kelas A yang jatuh tempo dan belum dibayar;
 - (e) Jumlah Pokok Terhutang EBA-SP SMF-BTN04 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-SP SMF-BTN04 Kelas B.

Bank Kustodian wajib mentransfer Jumlah Pembayaran EBA-SP SMF-BTN04 ke Rekening Pembayaran EBA-SP SMF-BTN04 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-SP SMF-BTN04 kepada setiap Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A. Bank Kustodian pada tiap Tanggal Pembayaran akan membayar Jumlah Untuk Dibayar kepada Pihak Bertransaksi (selain Registrar), Lembaga Pemeringkat, dan Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B.

Dalam hal terjadinya gagal bayar EBA-SP SMF-BTN04, EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B tidak dibayar sampai seluruh pembayaran atas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A telah dibayar penuh.

11. KETENTUAN MENGENAI INVESTASI ARUS KAS EBA-SP SMF-BTN04

Semua dana yang ada di Rekening Koleksi Bunga, Rekening Koleksi Pokok, Rekening Cadangan, Rekening Dana Transisi Penyedia Jasa dan Rekening Pajak dapat ditempatkan oleh Bank Kustodian berdasarkan arahan Penerbit dengan persetujuan dari Wali Amanat ke dalam Investasi Yang Memenuhi Syarat pada Institusi Yang Memenuhi Syarat atas nama EBA-SP SMF-BTN04.

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 *deposit on call*, 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 Pemeringkat.

Bila peringkat dari Institusi 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-SP SMF-BTN04

Rata-rata umur EBA-SP SMF-BTN04 berarti umur rata-rata dari tiap Rupiah yang diinvestasikan pada nilai pokok EBA-SP SMF-BTN04 akan lunas terbayarkan. Transaksi ini akan distruktur sebagai struktur pembayaran secara "*pass-through*", yang berarti pembayaran pokok KPR akan mengakibatkan pembayaran pokok dalam EBA-SP SMF-BTN04.

Pembayaran pokok KPR bisa saja dalam bentuk amortisasi terjadwal, pelunasan dipercepat atau hasil lelang atas Properti Dibiayai. Sebelum Tanggal Jatuh Tempo Final, EBA-SP SMF-BTN04 akan terus memberikan pembayaran pokok setiap kuartal, sesuai bagiannya, pada setiap Tanggal Pembayaran.

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 dalam Prospektus ini. 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 Asal digunakan dalam mempersiapkan tabel di bawah ini. Tabel berikut bukanlah merupakan prediksi dari Kreditur Asal atas besaran maupun jadwal pelunasan dipercepat. Tabel di bawah ini mengindikasikan rata-rata umur EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dan persentase dari jumlah pokok awal yang ada atas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dengan memperhitungkan CPR secara kuartalan*:

Triwulan Ke-	0%		5%		10%		15%		20%	
	A1	A2								
1	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
2	91,8%	98,7%	88,1%	98,1%	84,2%	97,5%	80,2%	96,9%	76,0%	96,3%
3	85,5%	97,7%	79,2%	96,8%	72,7%	95,8%	66,1%	94,7%	59,4%	93,7%
4	78,9%	96,7%	70,2%	95,4%	61,5%	94,0%	52,6%	92,6%	43,7%	91,2%
5	72,1%	95,7%	61,3%	94,0%	50,5%	92,3%	39,7%	90,6%	29,0%	88,9%
6	65,2%	94,6%	52,3%	92,6%	39,8%	90,6%	27,4%	88,7%	15,3%	86,8%
7	58,1%	93,5%	43,5%	91,2%	29,4%	89,0%	15,7%	86,9%	2,5%	84,8%
8	51,0%	92,4%	34,8%	89,9%	19,4%	87,5%	4,7%	85,2%	0,0%	77,2%
9	43,7%	91,2%	26,3%	88,5%	9,8%	86,0%	0,0%	80,0%	0,0%	68,6%
10	36,5%	90,1%	17,8%	87,2%	0,5%	84,5%	0,0%	72,3%	0,0%	60,7%
11	29,1%	89,0%	9,5%	85,9%	0,0%	77,8%	0,0%	65,0%	0,0%	53,3%
12	21,7%	87,8%	1,4%	84,6%	0,0%	71,1%	0,0%	58,2%	0,0%	46,5%
13	14,2%	86,6%	0,0%	79,2%	0,0%	64,7%	0,0%	51,7%	0,0%	40,2%
14	6,7%	85,5%	0,0%	73,1%	0,0%	58,4%	0,0%	45,6%	0,0%	34,4%
15	0,0%	83,7%	0,0%	67,0%	0,0%	52,4%	0,0%	39,8%	0,0%	29,0%
16	0,0%	77,6%	0,0%	61,0%	0,0%	46,6%	0,0%	34,4%	0,0%	24,0%
17	0,0%	71,5%	0,0%	55,0%	0,0%	41,0%	0,0%	29,2%	0,0%	19,4%
18	0,0%	65,3%	0,0%	49,2%	0,0%	35,6%	0,0%	24,4%	0,0%	15,1%
19	0,0%	59,2%	0,0%	43,5%	0,0%	30,5%	0,0%	19,9%	0,0%	11,3%
20	0,0%	53,1%	0,0%	38,0%	0,0%	25,7%	0,0%	15,7%	0,0%	7,7%
21	0,0%	47,2%	0,0%	32,7%	0,0%	21,1%	0,0%	11,8%	0,0%	4,5%

EFEK BERAGUN ASET BERBENTUK SURAT PARTISIPASI SMF-BTN04

Triwulan Ke-	0%		5%		10%		15%		20%	
	A1	A2	A1	A2	A1	A2	A1	A2	A1	A2
22	0,0%	41,3%	0,0%	27,7%	0,0%	16,8%	0,0%	8,3%	0,0%	1,7%
23	0,0%	35,8%	0,0%	23,0%	0,0%	12,9%	0,0%	5,1%	0,0%	0,0%
24	0,0%	30,4%	0,0%	18,5%	0,0%	9,3%	0,0%	2,2%	0,0%	0,0%
25	0,0%	25,2%	0,0%	14,3%	0,0%	5,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
26	0,0%	20,3%	0,0%	10,3%	0,0%	2,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
27	0,0%	15,6%	0,0%	6,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
28	0,0%	11,1%	0,0%	3,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
29	0,0%	7,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
30	0,0%	3,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
WAL	2,0	5,0	1,5	4,3	1,3	3,8	1,0	3,3	0,9	2,9

* Perhitungan kecepatan pembayaran berdasarkan kepada asumsi tidak terjadi keterlambatan pembayaran

* Asumsi opsi *Clean-up Call* tidak dilaksanakan.

Proyeksi Saldo dan Arus Kas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A
Proyeksi Saldo dan Arus Kas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A1 (CPR 0%)

Triwulan Ke-	Tanggal Pembayaran	Saldo Awal	Penerimaan Pokok	Pembayaran Kupon	Saldo Akhir
1	27 Juni 2018	700.000.000.000	57.097.177.293	12.250.000.000	642.902.822.707
2	27 September 2018	642.902.822.707	44.518.831.697	11.250.799.397	598.383.991.010
3	27 Desember 2018	598.383.991.010	46.027.336.932	10.471.719.843	552.356.654.079
4	27 Maret 2019	552.356.654.079	47.587.009.771	9.666.241.446	504.769.644.308
5	27 Juni 2019	504.769.644.308	48.680.287.260	8.833.468.775	456.089.357.047
6	27 September 2019	456.089.357.047	49.371.910.600	7.981.563.748	406.717.446.447
7	27 Desember 2019	406.717.446.447	50.058.183.552	7.117.555.313	356.659.262.895
8	27 Maret 2020	356.659.262.895	50.492.605.302	6.241.537.101	306.166.657.594
9	27 Juni 2020	306.166.657.594	50.997.673.236	5.357.916.508	255.168.984.358
10	27 September 2020	255.168.984.358	51.329.008.728	4.465.457.226	203.839.975.630
11	27 Desember 2020	203.839.975.630	51.825.566.403	3.567.199.574	152.014.409.227
12	27 Maret 2021	152.014.409.227	52.392.744.020	2.660.252.161	99.621.665.207
13	27 Juni 2021	99.621.665.207	52.966.977.636	1.743.379.141	46.654.687.572
14	27 September 2021	46.654.687.572	46.654.687.572	816.457.033	-

Disclaimer: Proyeksi arus kas di atas disusun berdasarkan data Cut-Off final per 8 Februari 2018 dengan asumsi tidak ada pelunasan dipercepat dan gagal bayar (CPR 0%, Default Rate 0%). Oleh karena itu, proyeksi arus kas ini tidak dapat digunakan untuk memperkirakan jumlah penerimaan yang akan diterima oleh investor setiap triwulan.

Proyeksi Saldo dan Arus Kas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A2 (CPR 0%)

Triwulan Ke-	Tanggal Pembayaran	Saldo Awal	Penerimaan Pokok	Pembayaran Kupon	Saldo Akhir
1	27 Juni 2018	1.124.000.000.000	14.274.294.323	21.075.000.000	1.109.725.705.677
2	27 September 2018	1.109.725.705.677	11.129.707.924	20.807.356.981	1.098.595.997.753
3	27 Desember 2018	1.098.595.997.753	11.506.834.233	20.598.674.958	1.087.089.163.520
4	27 Maret 2019	1.087.089.163.520	11.896.752.443	20.382.921.816	1.075.192.411.077
5	27 Juni 2019	1.075.192.411.077	12.170.071.815	20.159.857.708	1.063.022.339.262
6	27 September 2019	1.063.022.339.262	12.342.977.650	19.931.668.861	1.050.679.361.612

EFEK BERAGUN ASET BERBENTUK SURAT PARTISIPASI SMF-BTN04

Triwulan Ke-	Tanggal Pembayaran	Saldo Awal	Penerimaan Pokok	Pembayaran Kupon	Saldo Akhir
7	27 Desember 2019	1.050.679.361.612	12.514.545.888	19.700.238.030	1.038.164.815.724
8	27 Maret 2020	1.038.164.815.724	12.623.151.325	19.465.590.295	1.025.541.664.398
9	27 Juni 2020	1.025.541.664.398	12.749.418.309	19.228.906.207	1.012.792.246.089
10	27 September 2020	1.012.792.246.089	12.832.252.182	18.989.854.614	999.959.993.908
11	27 Desember 2020	999.959.993.908	12.956.391.601	18.749.249.886	987.003.602.307
12	27 Maret 2021	987.003.602.307	13.098.186.005	18.506.317.543	973.905.416.302
13	27 Juni 2021	973.905.416.302	13.241.744.409	18.260.726.556	960.663.671.893
14	27 September 2021	960.663.671.893	20.292.231.086	18.012.443.848	940.371.440.807
15	27 Desember 2021	940.371.440.807	67.989.820.094	17.631.964.515	872.381.620.713
16	27 Maret 2022	872.381.620.713	68.932.389.554	16.357.155.388	803.449.231.159
17	27 Juni 2022	803.449.231.159	69.342.577.036	15.064.673.084	734.106.654.124
18	27 September 2022	734.106.654.124	68.916.372.812	13.764.499.765	665.190.281.312
19	27 Desember 2022	665.190.281.312	68.081.200.797	12.472.317.775	597.109.080.515
20	27 Maret 2023	597.109.080.515	67.055.951.618	11.195.795.260	530.053.128.897
21	27 Juni 2023	530.053.128.897	65.442.817.602	9.938.496.167	464.610.311.295
22	27 September 2023	464.610.311.295	62.505.582.176	8.711.443.337	402.104.729.119
23	27 Desember 2023	402.104.729.119	60.250.118.411	7.539.463.671	341.854.610.708
24	27 Maret 2024	341.854.610.708	58.117.780.140	6.409.773.951	283.736.830.567
25	27 Juni 2024	283.736.830.567	55.923.589.734	5.320.065.573	227.813.240.833
26	27 September 2024	227.813.240.833	52.923.718.598	4.271.498.266	174.889.522.235
27	27 Desember 2024	174.889.522.235	49.784.170.409	3.279.178.542	125.105.351.827
28	27 Maret 2025	125.105.351.827	45.968.683.507	2.345.725.347	79.136.668.320
29	27 Juni 2025	79.136.668.320	42.526.483.423	1.483.812.531	36.610.184.897
30	27 September 2025	36.610.184.897	36.610.184.897	686.440.967	-

Disclaimer: Proyeksi arus kas di atas disusun berdasarkan data Cut-Off final per 8 Februari 2018 dengan asumsi tidak ada pelunasan dipercepat dan gagal bayar (CPR 0%, Default Rate 0%). Oleh karena itu, proyeksi arus kas ini tidak dapat digunakan untuk memperkirakan jumlah penerimaan yang akan diterima oleh investor setiap triwulan.

Proyeksi Saldo dan Arus Kas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A1 (CPR 5%)

Triwulan Ke-	Tanggal Pembayaran	Saldo Awal	Penerimaan Pokok	Pembayaran Kupon	Saldo Akhir
1	27 Juni 2018	700.000.000.000	83.253.125.547	12.250.000.000	616.746.874.453
2	27 September 2018	616.746.874.453	62.532.072.937	10.793.070.303	554.214.801.516
3	27 Desember 2018	554.214.801.516	62.630.193.242	9.698.759.027	491.584.608.274
4	27 Maret 2019	491.584.608.274	62.745.647.007	8.602.730.645	428.838.961.267
5	27 Juni 2019	428.838.961.267	62.393.628.266	7.504.681.822	366.445.333.001
6	27 September 2019	366.445.333.001	61.657.060.934	6.412.793.328	304.788.272.067
7	27 Desember 2019	304.788.272.067	60.916.139.131	5.333.794.761	243.872.132.936
8	27 Maret 2020	243.872.132.936	59.949.802.936	4.267.762.326	183.922.330.001
9	27 Juni 2020	183.922.330.001	59.055.905.535	3.218.640.775	124.866.424.466
10	27 September 2020	124.866.424.466	58.017.173.720	2.185.162.428	66.849.250.746
11	27 Desember 2020	66.849.250.746	57.134.500.209	1.169.861.888	9.714.750.537
12	27 Maret 2021	9.714.750.537	9.714.750.537	170.008.134	-

Disclaimer: Proyeksi arus kas di atas disusun berdasarkan data Cut-Off final per 8 Februari 2018 dengan asumsi CPR 5%. Default Rate 0%. Oleh karena itu, proyeksi arus kas ini tidak dapat digunakan untuk memperkirakan jumlah penerimaan yang akan diterima oleh investor setiap triwulan.

Proyeksi Saldo dan Arus Kas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A2 (CPR 5%)

Triwulan Ke-	Tanggal Pembayaran	Saldo Awal	Penerimaan Pokok	Pembayaran Kupon	Saldo Akhir
1	27 Juni 2018	1.124.000.000.000	20.813.281.387	21.075.000.000	1.103.186.718.613
2	27 September 2018	1.103.186.718.613	15.633.018.234	20.684.750.974	1.087.553.700.379
3	27 Desember 2018	1.087.553.700.379	15.657.548.311	20.391.631.882	1.071.896.152.069
4	27 Maret 2019	1.071.896.152.069	15.686.411.752	20.098.052.851	1.056.209.740.317
5	27 Juni 2019	1.056.209.740.317	15.598.407.067	19.803.932.631	1.040.611.333.250
6	27 September 2019	1.040.611.333.250	15.414.265.233	19.511.462.498	1.025.197.068.017
7	27 Desember 2019	1.025.197.068.017	15.229.034.783	19.222.445.025	1.009.968.033.234
8	27 Maret 2020	1.009.968.033.234	14.987.450.734	18.936.900.623	994.980.582.500
9	27 Juni 2020	994.980.582.500	14.763.976.384	18.655.885.922	980.216.606.117
10	27 September 2020	980.216.606.117	14.504.293.430	18.379.061.365	965.712.312.686
11	27 Desember 2020	965.712.312.686	14.283.625.052	18.107.105.863	951.428.687.634
12	27 Maret 2021	951.428.687.634	60.684.898.782	17.839.287.893	890.743.788.853
13	27 Juni 2021	890.743.788.853	69.395.254.684	16.701.446.041	821.348.534.169
14	27 September 2021	821.348.534.169	68.414.296.253	15.400.285.016	752.934.237.916
15	27 Desember 2021	752.934.237.916	67.689.557.824	14.117.516.961	685.244.680.092
16	27 Maret 2022	685.244.680.092	66.879.892.539	12.848.337.752	618.364.787.552
17	27 Juni 2022	618.364.787.552	65.643.853.191	11.594.339.767	552.720.934.361
18	27 September 2022	552.720.934.361	63.763.104.796	10.363.517.519	488.957.829.565
19	27 Desember 2022	488.957.829.565	61.604.750.790	9.167.959.304	427.353.078.774
20	27 Maret 2023	427.353.078.774	59.352.900.307	8.012.870.227	368.000.178.467
21	27 Juni 2023	368.000.178.467	56.711.314.719	6.900.003.346	311.288.863.748
22	27 September 2023	311.288.863.748	53.148.680.781	5.836.666.195	258.140.182.967
23	27 Desember 2023	258.140.182.967	50.201.198.776	4.840.128.431	207.938.984.191
24	27 Maret 2024	207.938.984.191	47.431.627.650	3.898.855.954	160.507.356.541

EFEK BERAGUN ASET BERBENTUK SURAT PARTISIPASI SMF-BTN04

Triwulan Ke-	Tanggal Pembayaran	Saldo Awal	Penerimaan Pokok	Pembayaran Kupon	Saldo Akhir
25	27 Juni 2024	160.507.356.541	44.699.673.724	3.009.512.935	115.807.682.817
26	27 September 2024	115.807.682.817	41.475.049.254	2.171.394.053	74.332.633.563
27	27 Desember 2024	74.332.633.563	38.254.230.671	1.393.736.879	36.078.402.892
28	27 Maret 2025	36.078.402.892	34.666.909.839	676.470.054	1.411.493.053
29	27 Juni 2025	1.411.493.053	1.411.493.053	26.465.495	-

Disclaimer: Proyeksi arus kas di atas disusun berdasarkan data Cut-Off final per 8 Februari 2018 dengan asumsi CPR 5%, Default Rate 0%. Oleh karena itu, proyeksi arus kas ini tidak dapat digunakan untuk memperkirakan jumlah penerimaan yang akan diterima oleh investor setiap triwulan.

Proyeksi Saldo dan Arus Kas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A1 (CPR 10%)

Triwulan Ke-	Tanggal Pembayaran	Saldo Awal	Penerimaan Pokok	Pembayaran Kupon	Saldo Akhir
1	27 Juni 2018	700.000.000.000	110.343.703.198	12.250.000.000	589.656.296.802
2	27 September 2018	589.656.296.802	80.590.559.335	10.318.985.194	509.065.737.467
3	27 Desember 2018	509.065.737.467	78.788.877.370	8.908.650.406	430.276.860.097
4	27 Maret 2019	430.276.860.097	77.036.134.960	7.529.845.052	353.240.725.136
5	27 Juni 2019	353.240.725.136	74.879.834.211	6.181.712.690	278.360.890.925
6	27 September 2019	278.360.890.925	72.418.946.773	4.871.315.591	205.941.944.153
7	27 Desember 2019	205.941.944.153	70.015.775.202	3.603.984.023	135.926.168.951
8	27 Maret 2020	135.926.168.951	67.471.686.431	2.378.707.957	68.454.482.520
9	27 Juni 2020	68.454.482.520	65.058.735.144	1.197.953.444	3.395.747.377
10	27 September 2020	3.395.747.377	3.395.747.377	59.425.579	-

Disclaimer: Proyeksi arus kas di atas disusun berdasarkan data Cut-Off final per 8 Februari 2018 dengan asumsi CPR 10%, Default Rate 0%. Oleh karena itu, proyeksi arus kas ini tidak dapat digunakan untuk memperkirakan jumlah penerimaan yang akan diterima oleh investor setiap triwulan.

Proyeksi Saldo dan Arus Kas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A2 (CPR 10%)

Triwulan Ke-	Tanggal Pembayaran	Saldo Awal	Penerimaan Pokok	Pembayaran Kupon	Saldo Akhir
1	27 Juni 2018	1.124.000.000.000	27.585.925.799	21.075.000.000	1.096.414.074.201
2	27 September 2018	1.096.414.074.201	20.147.639.834	20.557.763.891	1.076.266.434.367
3	27 Desember 2018	1.076.266.434.367	19.697.219.343	20.179.995.644	1.056.569.215.024
4	27 Maret 2019	1.056.569.215.024	19.259.033.740	19.810.672.782	1.037.310.181.284
5	27 Juni 2019	1.037.310.181.284	18.719.958.553	19.449.565.899	1.018.590.222.731
6	27 September 2019	1.018.590.222.731	18.104.736.693	19.098.566.676	1.000.485.486.038
7	27 Desember 2019	1.000.485.486.038	17.503.943.800	18.759.102.863	982.981.542.238
8	27 Maret 2020	982.981.542.238	16.867.921.608	18.430.903.917	966.113.620.630
9	27 Juni 2020	966.113.620.630	16.264.683.786	18.114.630.387	949.848.936.844
10	27 September 2020	949.848.936.844	74.833.050.815	17.809.667.566	875.015.886.029
11	27 Desember 2020	875.015.886.029	75.385.140.359	16.406.547.863	799.630.745.670
12	27 Maret 2021	799.630.745.670	72.688.282.495	14.993.076.481	726.942.463.174
13	27 Juni 2021	726.942.463.174	70.073.584.778	13.630.171.185	656.868.878.396
14	27 September 2021	656.868.878.396	67.546.563.270	12.316.291.470	589.322.315.126
15	27 Desember 2021	589.322.315.126	65.293.874.411	11.049.793.409	524.028.440.715

Triwulan Ke-	Tanggal Pembayaran	Saldo Awal	Penerimaan Pokok	Pembayaran Kupon	Saldo Akhir
16	27 Maret 2022	524.028.440.715	63.029.304.816	9.825.533.263	460.999.135.899
17	27 Juni 2022	460.999.135.899	60.485.172.467	8.643.733.798	400.513.963.432
18	27 September 2022	400.513.963.432	57.507.920.263	7.509.636.814	343.006.043.169
19	27 Desember 2022	343.006.043.169	54.405.653.293	6.431.363.309	288.600.389.876
20	27 Maret 2023	288.600.389.876	51.327.606.736	5.411.257.310	237.272.783.140
21	27 Juni 2023	237.272.783.140	48.053.268.355	4.448.864.684	189.219.514.785
22	27 September 2023	189.219.514.785	44.203.129.793	3.547.865.902	145.016.384.992
23	27 Desember 2023	145.016.384.992	40.931.835.363	2.719.057.219	104.084.549.629
24	27 Maret 2024	104.084.549.629	37.897.325.278	1.951.585.306	66.187.224.352
25	27 Juni 2024	66.187.224.352	34.990.390.407	1.241.010.457	31.196.833.945
26	27 September 2024	31.196.833.945	31.196.833.945	584.940.636	-

Disclaimer: Proyeksi arus kas di atas disusun berdasarkan data Cut-Off final per 8 Februari 2018 dengan asumsi CPR 10%, Default Rate 0%. Oleh karena itu, proyeksi arus kas ini tidak dapat digunakan untuk memperkirakan jumlah penerimaan yang akan diterima oleh investor setiap triwulan.

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

Pembukuan EBA-SP SMF-BTN04 akan dilakukan dengan menggunakan standar akuntansi umum yang berlaku di Indonesia sebagaimana diatur dalam PSAK (Perlakuan Standar Akuntansi Keuangan).

Tahun buku EBA-SP SMF-BTN04 dimulai dari tanggal 1 Januari dan berakhir pada tanggal 31 Desember. Laporan Keuangan Tahunan EBA-SP SMF-BTN04 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik yang terdaftar di OJK akan dilaporkan ke OJK sesuai dengan peraturan yang berlaku.

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

Meskipun EBA-SP SMF-BTN04 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-SP SMF-BTN04 Kelas A merupakan investasi jangka panjang. Pemodal yang memiliki orientasi investasi jangka panjang lebih sesuai untuk berinvestasi dalam EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A.

15. PROYEKSI KEUANGAN

PROYEKSI KEUANGAN EBA-SP SMF-BTN04 ASUMSI CPR 0% (dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	31-Dec-18	31-Dec-19	31-Dec-20	31-Dec-21
Pendapatan				
Bunga	216.312.597.354	230.870.889.630	197.208.278.471	162.158.611.733
Jumlah Pendapatan	216.312.597.354	230.870.889.630	197.208.278.471	162.158.611.733
Beban				
Bunga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A1	33.972.519.240	33.598.829.283	19.632.110.408	5.220.088.335
Bunga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A2	62.481.031.939	80.174.686.415	76.433.601.002	72.411.452.462
Biaya & Pajak	48.023.450.197	51.005.920.873	45.648.774.357	40.039.985.475
Jumlah Beban	144.477.001.377	164.779.436.571	141.714.485.768	117.671.526.272
Deviden	71.835.595.977	66.091.453.059	55.493.792.703	44.487.085.461
	31-Dec-22	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-25
Pendapatan				
Bunga	125.498.208.054	89.197.897.076	57.017.249.867	30.927.995.786
Jumlah Pendapatan	125.498.208.054	89.197.897.076	57.017.249.867	30.927.995.786
Beban				
Bunga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A1	-	-	-	-
Bunga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A2	57.658.646.012	37.385.198.434	19.280.516.331	4.515.978.845
Biaya & Pajak	34.246.119.834	27.562.496.650	20.890.489.544	14.528.628.867
Jumlah Beban	91.904.765.846	64.947.695.084	40.171.005.876	19.044.607.712
Deviden	33.593.442.208	24.250.201.991	16.846.243.992	11.883.388.074
	31-Dec-26	31-Dec-27	31-Dec-28	
Pendapatan				
Bunga	13.359.563.541			
Jumlah Pendapatan	13.359.563.541			
Beban				
Bunga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A1	-			
Bunga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A2	-			
Biaya & Pajak	8.072.887.233			
Jumlah Beban	8.072.887.233			
Deviden	5.286.676.308			

Disclaimer: Proyeksi keuangan 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.

PROYEKSI KEUANGAN EBA-SP SMF-BTN04 ASUMSI CPR 5%
(dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	31-Dec-18	31-Dec-19	31-Dec-20	31-Dec-21
Pendapatan				
Bunga	212.584.840.037	216.535.097.810	175.737.593.813	137.304.695.837
Jumlah Pendapatan	212.584.840.037	216.535.097.810	175.737.593.813	137.304.695.837
Beban				
Bunga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A1	32.741.829.329	27.854.000.556	10.841.427.418	170.008.134
Bunga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A2	62.151.382.856	78.635.893.006	74.078.953.773	64.058.535.911
Biaya & Pajak	50.133.509.700	50.918.723.760	43.310.677.117	36.205.758.590
Jumlah Beban	145.026.721.885	157.408.617.322	128.231.058.307	100.434.302.635
Deviden	67.558.118.152	59.126.480.489	47.506.535.506	36.870.393.202
	31-Dec-22	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-25
Pendapatan				
Bunga	100.981.366.347	68.209.712.130	41.442.777.191	21.372.989.515
Jumlah Pendapatan	100.981.366.347	68.209.712.130	41.442.777.191	21.372.989.515
Beban				
Bunga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A1	-	-	-	-
Bunga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A2	43.974.154.342	25.589.668.199	10.473.499.821	702.935.549
Biaya & Pajak	29.586.072.677	22.808.010.435	16.695.717.538	11.046.905.297
Jumlah Beban	73.560.227.019	48.397.678.634	27.169.217.359	11.749.840.846
Deviden	27.421.139.328	19.812.033.496	14.273.559.831	9.623.148.670
	31-Dec-26	31-Dec-27	31-Dec-28	
Pendapatan				
Bunga	8.780.763.215			
Jumlah Pendapatan	8.780.763.215			
Beban				
Bunga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A1	-			
Bunga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A2	-			
Biaya & Pajak	5.574.756.296			
Jumlah Beban	5.574.756.296			
Deviden	3.206.006.918			

Disclaimer: Proyeksi keuangan atas disusun berdasarkan data Cut-Off final dengan asumsi CPR 5% dan default rate 0%. Oleh karena itu, proyeksi ini tidak dapat menggambarkan jumlah penerimaan yang akan diterima oleh investor setiap triwulannya.

PROYEKSI KEUANGAN EBA-SP SMF-BTN04 ASUMSI CPR 10%
(dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	31-Dec-18	31-Dec-19	31-Dec-20	31-Dec-21
Pendapatan				
Bunga	208.757.186.519	202.432.418.044	155.666.496.878	115.244.789.075
Jumlah Pendapatan	208.757.186.519	202.432.418.044	155.666.496.878	115.244.789.075
Beban				
Bunga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A1	31.477.635.600	22.186.857.355	3.636.086.980	-
Bunga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A2	61.812.759.536	77.117.908.220	70.761.749.733	51.989.332.544
Biaya & Pajak	52.249.228.647	50.625.755.556	40.854.709.914	32.569.129.238
Jumlah Beban	145.539.623.782	149.930.521.131	115.252.546.627	84.558.461.783
Deviden	63.217.562.737	52.501.896.913	40.413.950.251	30.686.327.292
	31-Dec-22	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-25
Pendapatan				
Bunga	80.322.608.970	51.420.288.351	29.613.855.010	14.480.881.675
Jumlah Pendapatan	80.322.608.970	51.420.288.351	29.613.855.010	14.480.881.675
Beban				
Bunga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A1	-	-	-	-
Bunga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A2	32.410.267.185	16.127.045.115	3.777.536.399	-
Biaya & Pajak	25.374.594.343	18.777.975.490	13.352.098.244	7.939.335.197
Jumlah Beban	57.784.861.529	34.905.020.605	17.129.634.643	7.939.335.197
Deviden	22.537.747.441	16.515.267.746	12.484.220.367	6.541.546.478
	31-Dec-26	31-Dec-27	31-Dec-28	
Pendapatan				
Bunga	5.642.967.724			
Jumlah Pendapatan	5.642.967.724			
Beban				
Bunga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A1	-			
Bunga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A seri A2	-			
Biaya & Pajak	3.821.458.665			
Jumlah Beban	3.821.458.665			
Deviden	1.821.509.059			

Disclaimer: Proyeksi keuangan atas disusun berdasarkan data Cut-Off final dengan asumsi CPR 10% dan default rate 0%. Oleh karena itu, proyeksi ini tidak dapat menggambarkan jumlah penerimaan yang akan diterima oleh investor setiap triwulannya.

16. KETERANGAN MENGENAI HARGA PASAR WAJAR EBA-SP SMF-BTN04 DI PASAR SEKUNDER

Dalam rangka transparansi EBA-SP SMF-BTN04 di pasar sekunder, PT Penilai Harga Efek Indonesia (PHEI) sebagai Lembaga Penilaian Harga Efek melakukan penilaian dan penetapan harga pasar wajar (HPW) atas EBA-SP SMF-BTN04 yang diperdagangkan di pasar sekunder. HPW EBA-SP SMF-BTN04 diterbitkan setiap hari kerja oleh PHEI pada pukul 16.30 WIB dan dapat dijadikan sebagai harga referensi dalam transaksi EBA-SP SMF-BTN04 di pasar sekunder. Selain itu, HPW EBA-SP SMF-BTN04 dapat digunakan sebagai harga acuan dalam menghitung nilai portofolio atas aset EBA-SP SMF-BTN04.

VII. INFORMASI MENGENAI ASET YANG DISEKURITISASI

INFORMASI MENGENAI ASET KEUANGAN DALAM PORTOFOLIO

Aset keuangan yang termasuk didalam portofolio EBA-SP SMF-BTN04 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 EBA-SP SMF-BTN04. Perjanjian KPR yang terdapat dalam portofolio EBA-SP SMF-BTN04 dijamin dengan Properti Dibiayai yang berlokasi di Indonesia.

AKUISISI TAGIHAN KPR

1. Pembelian

Berdasarkan persyaratan dalam Akta Jual Beli Tagihan, Kreditur Asal setuju untuk menjual kepada Penerbit untuk kepentingan Pemegang EBA-SP SMF-BTN04, 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 Asal dan Penerbit yang untuk kepentingan para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04.

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-SP SMF-BTN04).

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 penyedia jasa koleksi yang bertindak untuk kepentingan para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04.

Di samping jaminan mengenai karakteristik Kumpulan Tagihan berdasarkan Kriteria Seleksi yang diberikan Kreditur Asal dalam Perjanjian Induk yang berlaku juga bagi Akta Jual Beli, sebagai tambahan dan penegasan jaminan tersebut, Kreditur Asal 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 Asal wajib membeli kembali setara dengan jumlah pokok yang terhutang pada waktu tersebut berikut bunganya yang telah jatuh tempo pembayarannya, tetapi belum dibayar .

Kreditur Asal menjamin bahwa Kreditur Asal mempunyai kuasa sepenuhnya, berwenang dan berhak untuk mengadakan dan melakukan transaksi yang dimaksud dalam Akta Jual Beli, dan Kreditur Asal 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 Penerbit dan Bank Kustodian yang mewakili kepentingan para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04. Dalam kaitan dengan tagihan-tagihan tertentu dalam Kumpulan Tagihan yang belum dipasang HT, Kreditur Asal menjamin bahwa Debitur tertentu yang memenuhi persyaratan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1996 telah memberikan SKMHT kepada Kreditur Asal berdasarkan Dokumentasi Kredit terkait, dimana

Debitur tersebut memberikan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada Kreditur Asal untuk memasang dan mendaftarkan Hak Tanggungan atas Properti Dibiayai bersangkutan. Untuk itu, Kreditur Asal 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-SP SMF-BTN04 yang diwakili oleh Wali Amanat, yang dilakukan berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Perjanjian Penyediaan Jasa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kreditur Asal akan memastikan agar Debitur atau setiap pihak lain terkait untuk membuat dokumen tambahan atau surat kuasa jika diperlukan oleh Pembeli dan/atau Wali Amanat dan 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 SELEKSI

Kriteria Seleksi KPR untuk portfolio EBA-SP SMF-BTN04 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 Asal 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 Asal.
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 Asal sesuai dengan semua kebijakan, praktek, prosedur dan persyaratan lain yang berlaku untuk usaha KPR dari Kreditur Asal.
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 dijamin, 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 Asal dan Debitur terkait berakhir.
14. Tidak ada Debitur yang telah mengikatkan diri lebih dari satu Perjanjian KPR dengan Kreditur Asal.

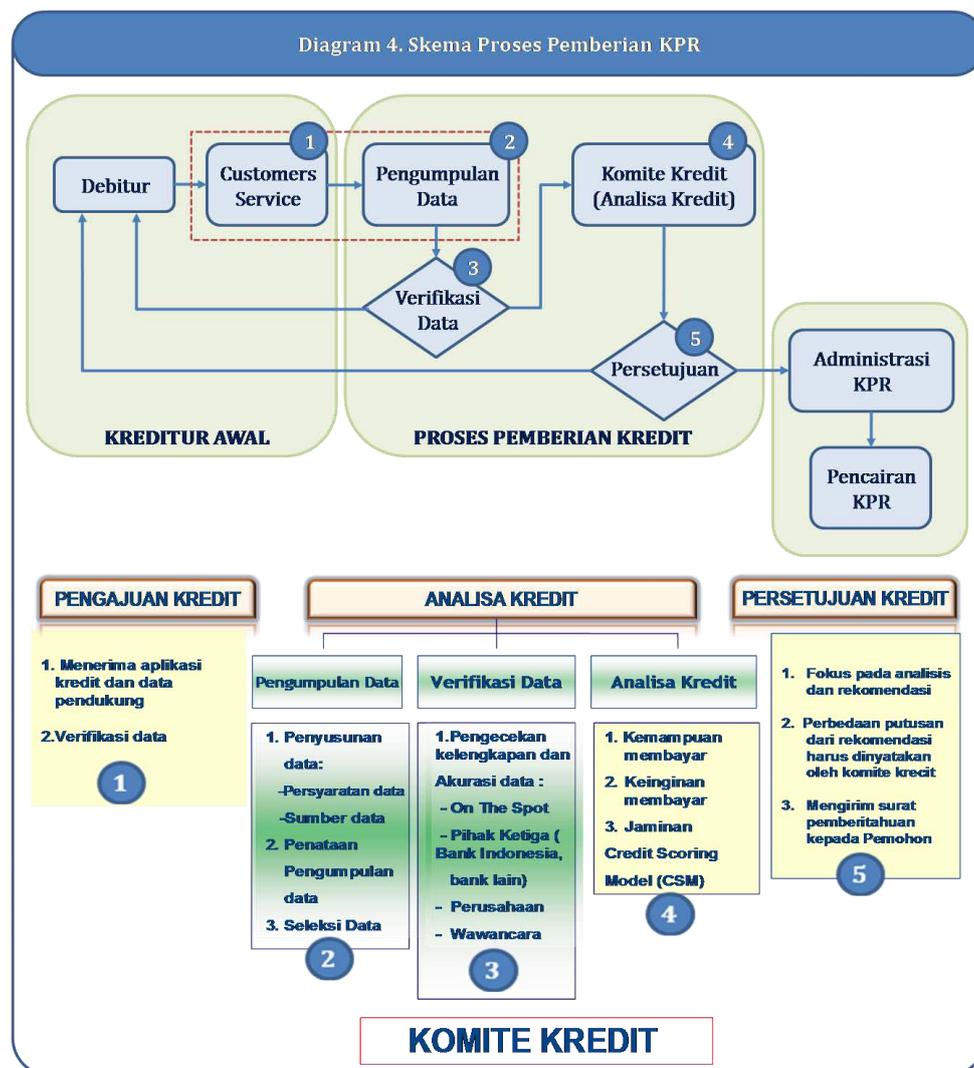
15. Tiap Perjanjian KPR adalah untuk pembelian 1 (satu) Properti Dibiayai.
16. Sehubungan dengan Perjanjian KPR, penanggungan (bila ada), dan polis asuransi, tidak ada proses hukum, tindakan atau penyelidikan yang berlangsung atau, sepengetahuan Kreditur Asal setelah mengadakan penelusuran/penyelidikan, 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 Asal.
19. Kredit perumahan dibuat menurut Perjanjian KPR antara Kreditur Asal dan Debitur yang mana Kreditur Asal 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 dan/atau dokumen lainnya yang membuktikan dilakukannya jual beli antara Debitur sebagai pembeli dan penjual properti.
20. Tiap Perjanjian KPR harus berasal dari satu cabang Kreditur Asal yang berlokasi di Jakarta Kuningan, Surabaya, Medan, Makassar, Yogyakarta, Bandung, Denpasar, Palembang, Padang, Banjarmasin, Malang, Semarang, Jakarta Harmoni, Bogor, Bekasi, Bandar Lampung, Kendari, Samarinda, Mataram, Palangkaraya, Batam, Bangkalan, Madiun, Jember, Solo, Pekalongan, Purwokerto, Cirebon, Bengkulu, Jambi, Pekanbaru, Pontianak, Tangerang, Ciputat, Balikpapan, Kediri, Depok, Gresik, Cimahi, Kebon Jeruk, Cikarang, Tanjung Pinang, Karawaci, Bumi Serpong Damai, Cibubur, Kelapa Gading Square, Jakarta Cawang, Harapan Indah, Surabaya Bukit Darmo, Bandung Timur.
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 Asal dan institusi terkait yang melakukan penagihan secara kolektif tersebut.
24. Tiap Perjanjian KPR harus telah dibukukan dalam buku Kreditur Asal 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 10% 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 132 bulan.
29. Tiap Debitur Perjanjian KPR tidak boleh ada yang wanprestasi atas pembayaran sebelumnya kepada Kreditur Asal untuk tipe pembiayaan apapun dan/ atau dinyatakan pailit.
30. Tiap Debitur Perjanjian KPR tidak boleh berumur kurang dari 21 tahun pada tanggal dibuatnya masing-masing Perjanjian KPR.
31. Tiap Properti Dibiayai wajib telah dilakukan penilaian oleh perusahaan penilai independen atau Kreditur Asal 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 Audit AUP (*Agreed Upon Procedure*) atas kriteria-kriteria di atas terhadap aset-aset yang dipilih dan laporan tersebut diberikan kepada Lembaga Pemeringkatan sebagai referensi dalam penentuan Peringkat bagi EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A.

Apabila ada aset dalam Kumpulan Tagihan yang pada waktu dijual oleh Kreditur Asal ternyata tidak memenuhi Kriteria Seleksi, Kreditur Asal wajib membeli kembali setara dengan jumlah pokok yang terhutang pada waktu tersebut berikut bunganya yang telah jatuh tempo pembayarannya, tetapi belum dibayar.

Disamping 32 kriteria tersebut diatas, pada saat *Cut-Off* Final Penerbit 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.

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

KARAKTERISTIK PORTOFOLIO KPR EBA-SP SMF-BTN04

Per 8 Februari 2018, portofolio EBA-SP SMF-BTN04 memiliki karakteristik sebagai berikut:

Total Saldo KPR Terhutang (IDR)	2.000.000.000.000
Total Debitur KPR	18.728
Pinjaman KPR Terbesar (IDR)	445.087.448
Pinjaman KPR Terkecil (IDR)	10.569.920
Rata-rata Pinjaman KPR (IDR)	106.791.969
Rata-rata Tertimbang Seasoning (Bulan)	56,9
Rata-rata Tertimbang Jatuh Tempo (Tahun)	7,03
Tanggal Jatuh Tempo Terpanjang	7 Mei 2029
Rata-rata Tertimbang Loan to Value Awal (%)	71,27%
Rata-rata Tertimbang Loan to Value Saat ini (%)	52,52%
Maksimum Loan to Value Awal (%)	90,00%
Maksimum Loan to Value Saat ini (%)	80,63%
Rata-rata Tertimbang Tingkat Bunga (%)	13,43%

Tabel 1 Distribusi Portofolio Berdasarkan Saldo Terhutang Saat Ini

Saldo Terhutang	Saldo KPR	Persentase	Jumlah Debitur	Persentase
Rp 10.000.001 - Rp 50.000.000	92.781.288.950	4,64%	2,505	13,38%
Rp 50.000.001 - Rp 100.000.000	597.760.186.538	29,89%	7,992	42,67%
Rp 100.000.001 - Rp 150.000.000	564.324.221.826	28,22%	4,636	24,75%
Rp 150.000.001 - Rp 200.000.000	339.340.815.252	16,97%	1,978	10,56%
Rp 200.000.001 - Rp 250.000.000	222.008.613.421	11,10%	999	5,33%
Rp 250.000.001 - Rp 300.000.000	103.385.234.241	5,17%	381	2,03%
Rp 300.000.001 - Rp 350.000.000	50.373.944.256	2,52%	157	0,84%
Rp 350.000.001 - Rp 400.000.000	25.900.121.648	1,30%	70	0,37%
Rp 400.000.001 - Rp 450.000.000	4.125.573.868	0,21%	10	0,05%
TOTAL	2.000.000.000.000	100,00%	18.728	100,00%

KPR Terhutang Terbesar	445.087.448
KPR Terhutang Terkecil	10.569.920
Rata-rata KPR Terhutang	106.791.969

Tabel 2 Distribusi Portofolio Berdasarkan Tingkat Suku Bunga

Tingkat Suku Bunga	Saldo KPR	Persentase	Jumlah Debitur	Persentase
Dibawah 12,00%	1.825.104.130	0,09%	10	0,05%
12,00% - 12,99%	286.215.515.380	14,31%	2.116	11,30%
13,00% - 13,99%	1.646.403.726.879	82,32%	15.930	85,06%
14,00% - 14,99%	65.009.655.115	3,25%	659	3,52%
15,00% keatas	545.998.496	0,03%	13	0,07%
TOTAL	2.000.000.000.000	100,00%	18.728	100,00%

Suku Bunga Tertinggi 15,00%
 Suku Bunga Terendah 11,25%
 Rata-rata Tertimbang Suku Bunga 13,43%



Tabel 3 Distribusi Portofolio Berdasarkan Rasio Loan to Value Awal

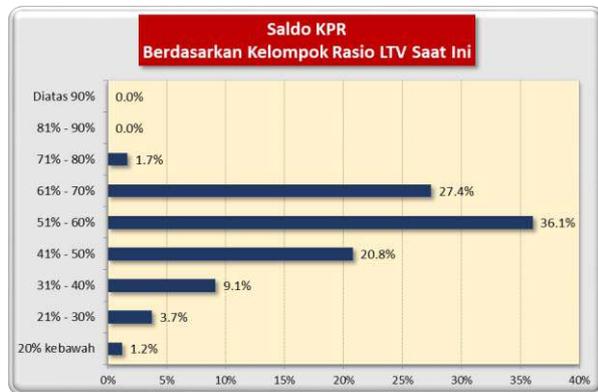
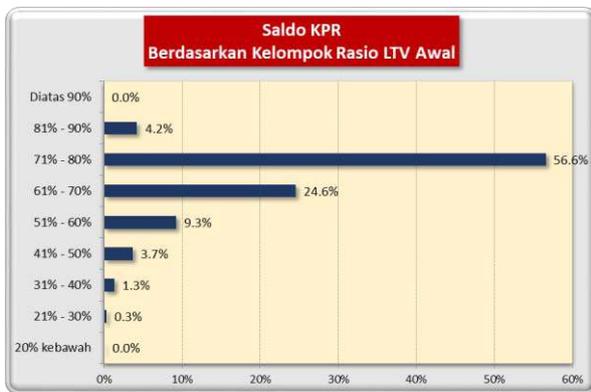
LTV Awal	Saldo KPR	Persentase	Jumlah Debitur	Persentase
20% kebawah	767.902.369	0.04%	15	0.08%
21% - 30%	6.496.774.805	0.32%	71	0.38%
31% - 40%	26.068.374.699	1.30%	267	1.43%
41% - 50%	73.637.572.820	3.68%	704	3.76%
51% - 60%	185.134.779.871	9.26%	1.689	9.02%
61% - 70%	491.514.348.816	24.58%	4.180	22.32%
71% - 80%	1.131.748.167.590	56.59%	10.888	58.14%
81% - 90%	84.632.079.030	4.23%	914	4.88%
TOTAL	2.000.000.000.000	100,00%	18.728	100,00%

LTV Awal Terbesar 90%
 LTV Awal Terkecil 13%
 Rata-rata LTV Awal 71,3%

Tabel 4 Distribusi Portofolio Berdasarkan Rasio Loan to Value Saat ini

LTV Saat Ini	Saldo KPR	Persentase	Jumlah Debitur	Persentase
20% kebawah	24.013.208.358	1.20%	510	2.72%
21% - 30%	74.747.401.471	3.74%	1.077	5.75%
31% - 40%	182.805.839.897	9.14%	2.085	11.13%
41% - 50%	415.478.351.887	20.77%	4.199	22.42%
51% - 60%	721.128.765.562	36.06%	6.234	33.29%
61% - 70%	548.814.877.583	27.44%	4.402	23.50%
71% - 80%	33.011.555.242	1.65%	221	1.18%
TOTAL	2.000.000.000.000	100,00%	18.728	100,00%

LTV Saat Ini Terbesar 81%
 LTV Saat Ini Terkecil 3%
 Rata-rata LTV Saat Ini 52,5%



Tabel 5 Distribusi Portofolio Berdasarkan Jenis Suku Bunga

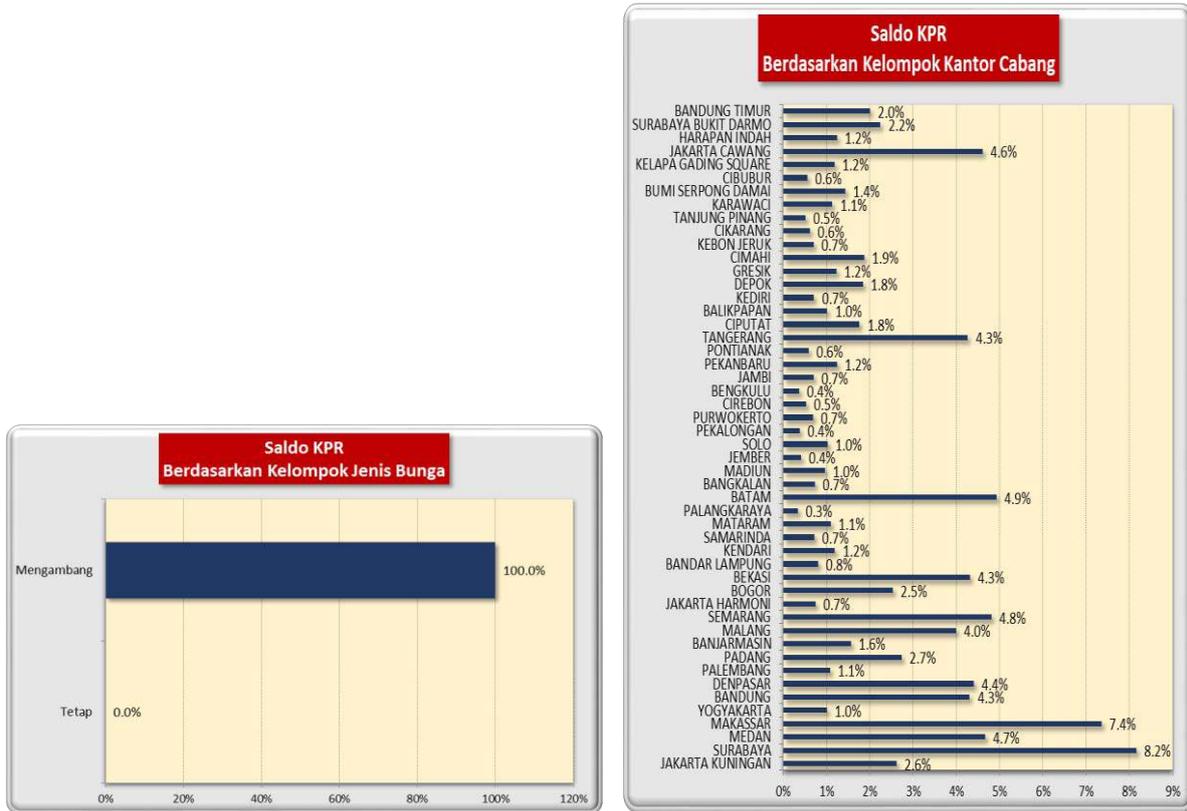
Jenis Suku Bunga	Saldo KPR	Persentase	Jumlah Debitur	Persentase
Tetap	-	0,00%	-	0,00%
Mengambang	2.000.000.000.000	100,00%	18.728	100,00%
TOTAL	2.000.000.000.000	100,00%	18.728	100,00%

Tabel 6 Distribusi Portofolio Berdasarkan Lokasi Kantor Cabang

Nama Cabang	Saldo KPR	Persentase	Jumlah Debitur	Persentase
JAKARTA KUNINGAN	52.337.681.674	2,62%	371	1,98%
SURABAYA	163.285.141.418	8,16%	1.441	7,69%
MEDAN	93.320.121.923	4,67%	895	4,78%
MAKASSAR	147.239.777.751	7,36%	1.455	7,77%
YOGYAKARTA	20.219.529.668	1,01%	174	0,93%
BANDUNG	86.165.238.189	4,31%	691	3,69%
DENPASAR	88.074.800.599	4,40%	591	3,16%
PALEMBANG	21.766.955.623	1,09%	247	1,32%
PADANG	54.812.152.105	2,74%	525	2,80%

EFEK BERAGUN ASET BERBENTUK SURAT PARTISIPASI SMF-BTN04

Nama Cabang	Saldo KPR	Persentase	Jumlah Debitur	Persentase
BANJARMASIN	31.295.444.875	1,56%	376	2,01%
MALANG	79.997.732.126	4,00%	780	4,16%
SEMARANG	96.388.960.342	4,82%	1.016	5,43%
JAKARTA HARMONI	14.926.238.687	0,75%	136	0,73%
BOGOR	50.653.407.509	2,53%	434	2,32%
BEKASI	86.291.623.898	4,31%	877	4,68%
BANDAR LAMPUNG	16.032.460.424	0,80%	194	1,04%
KENDARI	23.831.820.663	1,19%	249	1,33%
SAMARINDA	14.448.280.082	0,72%	117	0,62%
MATARAM	21.997.748.819	1,10%	194	1,04%
PALANGKARAYA	6.722.520.225	0,34%	81	0,43%
BATAM	98.504.034.944	4,93%	1.084	5,79%
BANGKALAN	14.645.288.170	0,73%	142	0,76%
MADIUN	19.406.463.052	0,97%	217	1,16%
JEMBER	8.228.969.086	0,41%	88	0,47%
SOLO	20.497.237.239	1,02%	195	1,04%
PEKALONGAN	7.507.163.992	0,38%	89	0,48%
PURWOKERTO	13.766.012.060	0,69%	130	0,69%
CIREBON	10.539.655.106	0,53%	116	0,62%
BENGKULU	7.402.140.465	0,37%	82	0,44%
JAMBI	13.937.296.715	0,70%	146	0,78%
PEKANBARU	24.757.434.155	1,24%	244	1,30%
PONTIANAK	11.729.049.202	0,59%	139	0,74%
TANGERANG	85.277.511.001	4,26%	1.027	5,48%
CIPUTAT	35.280.799.835	1,76%	315	1,68%
BALIKPAPAN	20.324.493.319	1,02%	222	1,19%
KEDIRI	14.175.647.500	0,71%	146	0,78%
DEPOK	36.902.281.827	1,85%	308	1,64%
GRESIK	24.609.504.878	1,23%	223	1,19%
CIMAHI	37.490.182.464	1,87%	376	2,01%
KEBON JERUK	14.008.336.919	0,70%	92	0,49%
CIKARANG	12.286.273.847	0,61%	116	0,62%
TANJUNG PINANG	10.239.829.793	0,51%	115	0,61%
KARAWACI	22.702.598.605	1,14%	204	1,09%
BUMI SERPONG DAMAI	28.715.146.250	1,44%	297	1,59%
CIBUBUR	11.234.311.326	0,56%	105	0,56%
KELAPA GADING SQUARE	23.808.004.489	1,19%	157	0,84%
JAKARTA CAWANG	92.109.008.487	4,61%	535	2,86%
HARAPAN INDAH	24.984.606.049	1,25%	211	1,13%
SURABAYA BUKIT DARMO	44.933.263.319	2,25%	386	2,06%
BANDUNG TIMUR	40.189.819.306	2,01%	377	2,01%
TOTAL	2.000.000.000.000	100,00%	18.728	100,00%



Tabel 7 Distribusi Portofolio Berdasarkan Umur KPR

Umur KPR	Saldo KPR	Persentase	Jumlah Debitur	Persentase
Dibawah 24 bulan	35.403.816.839	1,77%	249	1,33%
24 - 35 bulan	388.444.999.006	19,42%	2.976	15,89%
36 - 47 bulan	376.649.185.535	18,83%	3.274	17,48%
48 - 59 bulan	275.889.572.834	13,79%	2.555	13,64%
60 - 71 bulan	542.713.030.179	27,14%	5.001	26,70%
72 - 83 bulan	145.467.849.178	7,27%	1.375	7,34%
84 - 95 bulan	110.984.496.789	5,55%	1.250	6,67%
96 - 107 bulan	42.831.134.980	2,14%	593	3,17%
108 - 119 bulan	61.894.184.613	3,09%	1.006	5,37%
120 - 131 bulan	19.099.115.918	0,95%	433	2,31%
132 bulan keatas	622.614.129	0,03%	16	0,09%
TOTAL	2.000.000.000.000	100,00%	18.728	100,00%

Maksimum umur KPR (bulan)	132
Minimum umur KPR (bulan)	21
Rata-rata tertimbang Umur KPR (bulan)	56,90

Tabel 8 Distribusi Portofolio Berdasarkan Sisa Umur KPR

Jangka Waktu Tersisa	Saldo KPR	Persentase	Jumlah Debitur	Persentase
Dibawah 36 bulan	78.377.543.622	3,92%	1.338	7,14%
36 - 47 bulan	60.510.957.138	3,03%	720	3,84%
48 - 59 bulan	152.143.301.165	7,61%	1.946	10,39%

Jangka Waktu Tersisa	Saldo KPR	Persentase	Jumlah Debitur	Persentase
60 - 71 bulan	269.406.721.102	13,47%	2.955	15,78%
72 - 83 bulan	336.372.680.847	16,82%	2.934	15,67%
84 - 95 bulan	429.896.451.903	21,49%	3.425	18,29%
96 - 107 bulan	239.758.165.121	11,99%	1.881	10,04%
108 - 119 bulan	433.534.179.102	21,68%	3.529	18,84%
TOTAL	2.000.000.000.000	100,00%	18.728	100,00%

Maksimum Jangka Waktu Tersisa (tahun) 9,75
 Minimum Jangka Waktu Tersisa (tahun) 1,08
 Rata-rata tertimbang Jangka Waktu Tersisa (tahun) 7,03



Tabel 9 Distribusi Portofolio Yang Menjadi Tunggakan Saat Ini

Jenis Suku Bunga	Saldo KPR	Persentase	Jumlah Debitur	Persentase
Lancar	1.414.189.353.609	70,71%	13,143	70.18%
Tunggakan < 30 hari	585.810.646.391	29,29%	5,585	29.82%
TOTAL	2.000.000.000.000	100,00%	18.728	100,00%

Tabel 10 Distribusi Portofolio Berdasarkan Kelompok Nominal Awal KPR

Nominal Awal KPR	Saldo KPR	Persentase	Jumlah Debitur	Persentase
Sampai dengan Rp 25.000.001	55.577.603	0,00%	4	0,02%
Rp 25.000.001 - Rp 50.000.000	5.358.557.337	0,27%	180	0,96%
Rp 50.000.001 - Rp 100.000.000	321.255.557.612	16,06%	5.751	30,71%
Rp 100.000.001 - Rp 200.000.000	957.310.793.729	47,87%	9.197	49,11%
Rp 200.000.001 - Rp 300.000.000	450.392.005.196	22,52%	2.562	13,68%
Rp 300.000.001 - Rp 400.000.000	185.617.498.684	9,28%	773	4,13%
Rp 400.000.001 - Rp 500.000.000	80.010.009.839	4,00%	261	1,39%
TOTAL	2.000.000.000.000	100,00%	18.728	100,00%
Nominal KPR Awal Terbesar	500.000.000			
Nominal KPR Awal Terkecil	20.000.000			
Rata-rata Nominal KPR Awal	150.988.601			



VIII. PENGELOLAAN KPR

1. PENGENALAN PENYEDIA JASA

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. ("BTN") bertindak selaku **Penyedia Jasa yang telah ditunjuk oleh Penerbit**. BTN akan melakukan perannya sebagai Penyedia Jasa, sesuai dengan arahan, perintah dan petunjuk yang telah ditetapkan oleh Penerbit dan Wali Amanat dari waktu ke waktu berdasarkan Perjanjian Penyediaan Jasa No. 04/PKS/IBD/II/2018 sebagai Penyedia Jasa, BTN wajib memberikan pelayanan terhadap Debitur dengan cara yang benar, teliti, profesional, dan dengan 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 EBA-SP SMF-BTN04 untuk dan atas nama Pemegang EBA-SP SMF-BTN04. Proses pembinaan debitur yang selama ini dilakukan oleh BTN untuk menjaga tingkat kualitas kredit yang baik adalah sebagai berikut:

Hari Keterlambatan	Aktivitas
0	1 Monitoring pembayaran bulanan.
	2 Sistem secara otomatis akan mengirim informasi kepada debitur bersangkutan melalui SMS Blast.
1-30	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	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	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.
	5 Mengirimkan surat peringatan sesuai dengan kondisi tunggakan debitur yang bersangkutan.

91-180	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.
<hr/>		
> 180	1	Monitoring pembayaran bulanan.
	2	Menghubungi debitur yang belum membayar kewajiban yang telah jatuh tempo.
	3	Petugas akan melakukan eksekusi penyelesaian kredit.
<hr/>		

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 Wali Amanat, Bank Kustodian dan Penerbit secara tertulis mengenai pinjaman yang memiliki tunggakan.

Penyedia Jasa atas persetujuan Wali Amanat dapat membebaskan kewajiban pembayaran denda untuk keterlambatan pembayaran tagihan oleh Debitur. 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 10 (sepuluh persen) pertahun. Perubahan tersebut wajib diberitahukan kepada Wali Amanat, Bank Kustodian dan Penerbit 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 Wali Amanat yang dilaksanakan oleh Penyedia Jasa sebagai kuasa untuk dan atas nama Wali Amanat yang mewakili para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04.

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 terhutang berdasarkan Perjanjian KPR. Penyedia Jasa wajib memberitahu secara tertulis kepada Wali Amanat dan Bank Kustodian serta Penerbit 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, 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 EBA-SP SMF-BTN04.

Hasil bersih penjualan Properti (setelah dikurangi biaya-biaya terkait dengan penjualan properti tersebut) akan digunakan untuk melunasi pokok dan bunga debitor kepada Pemegang EBA-SP SMF-BTN04. 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 kepada Wali Amanat, Bank Kustodian dan Penerbit yang 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 5% (lima 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 30 (tiga puluh) 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 jaminan yang terdapat dalam Dokumen Transaksi dan (kecuali jika tidak bisa diperbaiki) keadaan tersebut berlanjut untuk 30 (tiga puluh) Hari Kerja sesudah menerima pemberitahuan dari Wali Amanat dan 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 Wali Amanat dan Bank Kustodian; atau
- g. Penyedia Jasa dilarang untuk bertindak sebagai penyedia jasa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- h. kegiatan usaha Penyedia Jasa dibekukan oleh instansi yang berwenang;
- i. Penyedia Jasa dibubarkan oleh suatu badan peradilan atau suatu badan resmi lainnya atau dianggap telah bubar berdasarkan peraturan perundang-undangan;
- j. Penyedia Jasa melanggar ketentuan Perjanjian Penyediaan Jasa, perjanjian lain dalam dokumen transaksi EBA-SP SMF-BTN04, dan/atau peraturan perundang-undangan; atau
- k. Atas keputusan Rapat Umum Pemegang EBA-SP SMF-BTN04.

Wali Amanat wajib memberitahu Penerbit dan segera mengadakan Rapat Umum Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 untuk memutuskan telah terjadi atau tidaknya Kejadian Pemberhentian Penyedia Jasa. Apabila diputuskan oleh Rapat Umum Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 bahwa telah terjadi Kejadian Pemberhentian Penyedia Jasa, maka dengan sendirinya

Penyedia Jasa digantikan oleh Penyedia Jasa Cadangan atau (sesuai dengan kasusnya) yang diusulkan oleh Wali Amanat dan Bank Kustodian dan/atau Penerbit (dalam hal Penyedia Jasa Cadangan belum ditunjuk).

Apabila diputuskan oleh Rapat Umum Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 bahwa tidak terjadinya Kejadian Pemberhentian Penyedia Jasa, maka Penyedia Jasa berkewajiban untuk melanjutkan Tugas Penyedia Jasa. Wali Amanat dan Bank Kustodian wajib dengan segera memberitahu Penerbit mengenai keputusan Rapat Umum Pemegang EBA-SP SMF-BTN04. Sejauh hal itu belum diputus dalam Rapat Umum Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 dan Penyedia Jasa Cadangan belum ditunjuk, Penyedia Jasa berkewajiban untuk melanjutkan Tugas Penyedia Jasa.

Dengan pemberitahuan dari Wali Amanat dan Bank Kustodian kepada Penyedia Jasa mengenai keputusan Rapat Umum Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 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 Wali Amanat dan 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 Wali Amanat, Bank Kustodian dan para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 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 Wali Amanat;
- 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 Wali Amanat, (ii) Penyedia Jasa tidak lagi bertindak sebagai penyedia jasa, 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 Wali Amanat kepada Penyedia Jasa, Wali Amanat wajib dengan segera melaksanakan hal yang disebutkan dalam (d) di atas dalam batas waktu 60 (enam puluh) Hari Kerja sejak tanggal pemberitahuan Wali Amanat tersebut, dan melaksanakan hal yang disebutkan dalam (e) di atas dalam batas waktu 15 (lima belas) Hari Kerja sejak tanggal pemberitahuan Wali Amanat tersebut.

Wali Amanat 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 Wali Amanat kepada Penyedia Jasa mengenai keputusan Rapat Umum Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 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

Pertumbuhan ekonomi Indonesia tumbuh 5,06% (yoy) pada triwulan III-2017, lebih tinggi dibandingkan pertumbuhan ekonomi triwulan III-2016 sebesar 5,01% (yoy). Bank Indonesia memprediksi pertumbuhan ekonomi Indonesia di sepanjang tahun 2017 sebesar 5,05% (yoy). Angka tersebut sedikit lebih stabil dibandingkan dengan pertumbuhan ekonomi 2016 sebesar 5,02% (yoy). Tren perbaikan pertumbuhan ekonomi ditopang oleh meningkatnya ekspor komoditas yang mendorong peningkatan investasi. Sementara komponen konsumsi rumah tangga mengalami pertumbuhan terbatas disertai pergeseran pola konsumsi ke *leisure*. Pada tahun 2018, pertumbuhan ekonomi diperkirakan akan membaik didorong oleh investasi dan meningkatnya ekspor sejalan dengan berlanjutnya perbaikan ekonomi global.

Laju inflasi sepanjang tahun 2017 juga dalam tren menurun dan tercatat sebesar 3,61%. Keberhasilan pemerintah mengendalikan harga kebutuhan pokok melalui operasi pasar dan pembukaan kran impor di luar musim panen sepanjang tahun 2017 diperkirakan masih akan berlanjut sampai tahun 2018, sehingga inflasi kelompok pengeluaran makanan akan tetap terjaga pada level yang relatif rendah. Sementara itu, dalam APBN 2018 pemerintah tidak memiliki rencana untuk menaikkan *administered price*, sehingga inflasi kelompok pengeluaran non makanan diproyeksikan juga akan terjaga. Dengan demikian, laju inflasi tahun 2018 diperkirakan akan berada dalam kisaran 3%-3,5%.

Nilai tukar rupiah sepanjang tahun 2017 juga relatif stabil di sekitar Rp13.300/US\$ - Rp13.500/US\$. Volatilitas sedikit meningkat pada bulan Oktober 2017 terutama disebabkan oleh meningkatnya ekspektasi kenaikan suku bunga acuan pada akhir tahun 2017 paska pidato Yellen. Meski demikian, rupiah berpotensi menguat di tahun 2018 karena inflasi dan CAD masih terjaga, prospek pertumbuhan ekonomi lebih baik, dan perbaikan rating Indonesia yang berpotensi meningkatkan inflow baik portofolio maupun FDI. Dengan prospek inflasi yang semakin menurun, nilai tukar rupiah yang relatif stabil dan CAD yang terjaga serta perlunya stimulus untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi, maka suku bunga acuan 7-days reverse repo untuk tahun 2018 diproyeksikan dalam kisaran 3,75%-4%. Prediksi ini juga didasarkan pada perkiraan dampak normalisasi kebijakan moneter dan fiskal di AS yang tidak sebesar yang diperkirakan semula.

KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI INDONESIA

1. KARAKTERISTIK

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia dibagi atas KPR Subsidi dan KPR Non Subsidi.

a. KPR Subsidi

Merupakan kredit pemilikan rumah yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hingga saat ini tercatat 3 (tiga) skema program subsidi yang dilakukan dan sedang disiapkan pemerintah yaitu:

- 1) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)
- 2) Subsidi Selisih Bunga (SSB)
- 3) Bantuan Uang Muka (BUM)

Program FLPP merupakan mekanisme bantuan pembiayaan perumahan melalui penyediaan dana murah jangka panjang yang berasal dari APBN yang dipadukan dengan dana bank penerbit KPR dengan menggunakan metode *blended financing*.¹ Adapun skema program FLPP yang dilaksanakan yaitu :

- 1) Kerjasama penyaluran dengan perbankan
- 2) Pola executing
- 3) Joint financing
- 4) Suku bunga fixed 5%
- 5) Tenor sampai dengan 20 tahun

Program SSB dan BUM adalah skim yang pelaksanaannya akan dikombinasikan dengan KPR FLPP dimana dalam program SSB pemerintah akan menanggung sebagian suku bunga KPR yang menjadi beban MBR. Sedangkan BUM diberlakukan untuk rumah bersubsidi tapak dan menjadi stimulus uang muka KPR subsidi agar MBR lebih *bankable* dalam mendapatkan pembiayaan FLPP dari bank pelaksana.

¹Rencana Strategis Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan 2015-2019

- b. KPR Non Subsidi
Kredit yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat yang memenuhi persyaratan untuk digunakan membeli tanah dan bangunan dengan ketentuan yang ditetapkan oleh bank sehingga besarnya kredit dan suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

2. LEMBAGA PENYALUR KPR

Data statistik perbankan Indonesia per November 2017 menunjukkan bahwa porsi terbesar lembaga penyalur KPR adalah Bank Pemerintah sebesar 58%, diikuti oleh Bank Swasta sebesar 36%, Bank Daerah 5%, dan Bank Asing dan campuran 1%. Posisi 3 peringkat teratas kredit properti per 30 September 2017 berturut-turut adalah BTN, BCA, dan BNI.

3. PERKEMBANGAN KEBUTUHAN PERUMAHAN DAN KREDIT PERUMAHAN DI INDONESIA

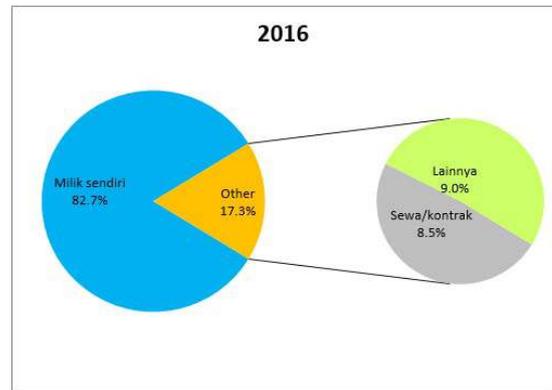
Data BPS mencatat bahwa pada tahun 2016, terdapat 11,9 juta rumah tangga yang belum memiliki rumah sendiri (17,42 persen rumah tangga di Indonesia), meningkat dibandingkan 11,7 juta rumah tangga di tahun 2015 lalu. Jumlah rumah tangga yang belum memiliki rumah sendiri di daerah perkotaan lebih besar dibandingkan rumah tangga di pedesaan.

Rumah tangga menurut status kepemilikan rumah (Juta)

Status	Satuan	2014	2015	2016
Milik sendiri	Juta RT	52.2	55.5	56.2
Sewa/kontrak	Juta RT	5.5	5.4	5.8
Lainnya	Juta RT	7.8	6.2	6.1
Total	Juta RT	65.5	67.2	68.1
Selain Milik Sendiri	Juta RT	13.3	11.7	11.9

Source: SUSENAS, diolah

Rumah tangga menurut status kepemilikan rumah (%)



Source: SUSENAS, diolah

Data statistik perbankan Indonesia mencatatkan *outstanding* KPR per bulan November 2017 sebesar Rp386,23 triliun, mengalami kenaikan dari bulan sebelumnya sebesar 1,33% (mom) atau sebesar 10,91% dibandingkan periode yang sama tahun 2016 (yoy). Sejak bulan Mei 2017, kondisi KPR terus menunjukkan tren kenaikan. Sedangkan total *outstanding* KPR dan KPA per bulan November 2017 sebesar Rp401,11 triliun. Persentase NPL KPR pada November 2017 mengalami penurunan menjadi 2,76% dibandingkan bulan sebelumnya yakni sebesar 2,81%. (Sumber: Statistik Perbankan Indonesia).

X. INFORMASI MENGENAI KREDITUR ASAL

1. UMUM

Kreditur Asal berdiri dengan nama “*Postpaarbank*” pada masa pemerintahan Belanda pada tahun 1897. Kemudian terdapat perubahan nama menjadi “Bank Tabungan Pos” 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 Terdepan dalam Pembiayaan Perumahan.

Sedangkan misi BTN adalah:

- 1) Memberikan pelayanan yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri yang terkait, pembiayaan konsumsi, serta usaha kecil dan menengah.
- 2) Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa, dan jaringan strategis berbasis teknologi terkini.
- 3) Menyiapkan dan mengembangkan *Human Capital* yang berkualitas, profesional dan memiliki integritas tinggi.
- 4) Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *Good Corporate Governance* untuk meningkatkan *Shareholder Value*.
- 5) Mempedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

Nilai-nilai utama Perusahaan (*core values*) yang terkandung di dalam budaya perusahaan “SIIPS” adalah sebagai berikut:

- Sinergi : Tulus, terbuka dan kolaborasi yang produktif
Saling percaya dan menghargai
- Integritas : Konsisten dan disiplin
Jujur dan berdedikasi
- Inovasi : Tanggap terhadap perubahan
Kreatif dan inovatif dalam melakukan penyempurnaan yang bernilai tambah
- Professionalisme : Kompeten, intrapreneurship dan bertanggung jawab
Bekerja cerdas dan berorientasi pada hasil
- Spirit mencapai keunggulan : Antusias, Proaktif dan pantang menyerah
Efektif, efisien dan mengutamakan kepuasan pelanggan.

Budaya perusahaan Perseroan adalah “SIIPS” yang merupakan kependekan dari:

- Sinergi
- Integritas
- Inovasi
- Profesionalisme
- Spirit Mencapai Keunggulan

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:

Dewan Komisaris:

Komisaris Utama	:	I Wayan Agus Mertayasa
Komisaris Independen	:	Lucky Fathul Aziz H
Komisaris Independen	:	Kamaruddin Sjam
Komisaris Independen	:	Garuda Wiko.
Komisaris	:	Arie Coerniadi
Komisaris	:	Sumiyati
Komisaris	:	Maurin Sitorus
Komisaris	:	Iman Sugema

Direksi:

Direktur Utama	:	Maryono
Direktur	:	Iman Nugroho Soeko
Direktur	:	Budi Satria
Direktur	:	R. Mahelan Prabantarikso
Direktur	:	Adi Setianto
Direktur	:	Nixon L. Napitupulu
Direktur	:	Oni Febriarto Rahardjo
Direktur	:	Dasuki Amsir*

**) Pengangkatan Dasuki Amsir sebagai Direktur Perseroan yang baru dimana akan berlaku efektif setelah mendapatkan persetujuan dari OJK atas penilaian kemampuan dan kepatutan (fit & proper test) dan memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

3. PIHAK YANG TERAFILIASI DENGAN KREDITUR ASAL

Pihak yang terafiliasi dengan Kreditur Asal adalah PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai Wali Amanat dan Bank Kustodian, PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) sebagai Penerbit dan Pendukung Kredit karena kepemilikan saham Negara Republik Indonesia.

4. IKHTISAR LAPORAN KEUANGAN

Dalam Jutaan Rupiah

No.	Keterangan	Realisasi				
		2016	2015	2014	2013	2012
1	Total Aktiva	214.168.479	171.807.592	144.575.961	131.169.730	111.748.593
2	Total Kredit	164.446.381	138.955.804	114.339.226	99.330.214	80.430.049
3	Total Dana Pihak Ketiga	159.987.717	127.745.743	106.470.677	96.207.622	80.667.983
4	Jumlah Laba/Rugi (sebelum Pajak)	3.330.084	2.541.886	1.548.172	2.140.771	1.863.202
5	Jumlah Laba/Rugi (setelah Pajak)	2.618.905	1.850.907	1.115.592	1.562.161	1.363.962
6	Capital Adequacy Ratio (CAR)	20,34%	16,97%	14,64%	15,62%	17,69%
7	Loan to Deposit Ratio (LDR)	102,66%	108,78%	108,86%	104,42%	100,90%
8	Non Performing Loan (NPL) Gross	2,84%	3,42%	4,01%	4,05%	4,09%
9	Non Performing Loan (NPL) Net	1,85%	2,11%	2,79%	3,04%	3,12%
10	Pelampauan BMPK	0%	0%	0%	0%	0%
11	Return On Asset (ROA)	1,76%	1,61%	1,12%	1,79%	1,94%

No.	Keterangan	Realisasi				
		2016	2015	2014	2013	2012
12	<i>Return On Equity</i> (ROE)	18,35%	16,84%	10,66%	16,05%	18,23%
13	<i>Net Interest Margin</i> (NIM)	4,98%	4,87%	4,47%	5,44%	5,83%
14	Posisi Devisa <i>Netto</i> (PDN)	0,29%	1,74%	1,92%	1,07%	0,70%
15	Modal (Passiva)	20.219.637	13.893.026	12.206.406	11.556.753	10.278.871
16	<i>Differed Income Tax</i> (Aktiva Pajak Tangguhan)	0	0	0	0	0
17	Jumlah Jaringan Kantor	890	857	854	820	756

5. 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 Milyar Rupiah)

	2016	2015	2014	2013	2012
Housing Loans	47.216	41.812	34.029	33.955	28.041
Subsidized Mortgages	17.527	12.771	7.960	6.506	4.213
Non-Subsidized Mortgages	14.315	13.404	12.629	14.286	12.479
Other Housing	1.823	2.418	2.416	2.500	2.659
Construction Loan	13.219	13.129	11.023	10.663	8.690
Non-Housing Loans	12.043	9.434	7.569	10.338	9.679
Consumer Loan	4.779	4.268	2.564	2.389	1.809
Commercial Loan	7.264	5.166	5.005	7.949	7.870
Total Loans	59.259	51.246	41.598	44.293	37.720

Kolektibilitas kredit yang disalurkan oleh BTN dapat dilihat pada tabel berikut:

(dalam Milyar Rupiah)

Kolektibilitas	2016	2015	2014	2013	2012
Lancar	142.963	116.887	95.262	84.300	64.420
DPK	16.807	17.316	16.004	12.101	9.665
KL	260	250	337	458	686
Diragukan	333	359	453	457	542
Macet	4.083	4.144	3.859	3.150	2.098
Total Loans	164.446	138.956	115.915	100.467	81.411

XI. INFORMASI MENGENAI PENERBIT

1. RIWAYAT SINGKAT PERUSAHAAN

Perseroan adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan, yang didirikan dan dijalankan berdasarkan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Perseroan didirikan khusus sebagai perusahaan pembiayaan sekunder perumahan, yang izin kegiatan usahanya berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan sebagaimana diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 1 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan dan terakhir Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 101 Tahun 2016 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 19 Tahun 2005 .

Perseroan didirikan berdasarkan Akta No.59, yang 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 tersebut adalah merupakan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah No.5 Tahun 2005 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) di Bidang Pembiayaan Sekunder Perumahan dan Peraturan Presiden No.19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan sebagaimana diubah berdasarkan Peraturan Presiden No.1 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden No.19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan. Akta No.59 tersebut diubah dengan Akta No.114, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No.AHU-94053.AH.01.02 Tahun 2008 tanggal 5 Desember 2008 dan telah didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Perusahaan Kota Administrasi Jakarta Selatan dibawah No.1714/RUB.09.03/VIII/2009 tanggal 5 Agustus 2009, serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No.53 tanggal 3 Juli 2009, Tambahan No.17294. Anggaran Dasar Perseroan telah diubah beberapa kali dan yang terakhir tertuang dalam akta tertanggal 22 Februari 2017 Nomor 33, dibuat dihadapan Ir Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta yang penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan PT Sarana Multigriya Finansial telah diterima oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dari Suratnya tertanggal 23 Februari 2017 Nomor: AHU-AH.01.03.0081980

2. Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 87/KMK.06/2017 Tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Ke Dalam Modal Saham Dan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan (Persero) PT Sarana Multigriya Finansial tanggal 10 Februari 2017, maka struktur permodalan dan susunan pemegang saham terakhir hingga Prospektus ini diterbitkan yaitu sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp1.000.000 per saham		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	8.000.000	8.000.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh*)			
- Negara Republik Indonesia	5.000.000	5.000.000.000.000	100,00
Saham Dalam Portepel	3.000.000	3.000.000.000.000	

Keputusan Menteri Keuangan No. 87/KMK.06/2017 Tentang Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia Ke Dalam Modal Saham dan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan (Persero) Sarana Multigriya Finansial tanggal 10 Februari 2017 telah ditindaklanjuti dengan Akta Pernyataan Keputusan Tanpa Rapat No.33 tanggal 22 Februari 2017 yang dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H. Notaris di Jakarta, yang telah mendapat penerimaan pemberitahuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana tertuang dalam Surat No. AHU-AH.01.03-0081980 tanggal 23 Februari 2017 dan telah masuk Daftar Perseroan No. AHU-09389423.AH.01.02 Tahun 2017 tanggal 23 Februari 2017.

Bahwa Perseroan mendapat tambahan modal sebesar Rp 1.000.000.000.000,- (satu triliun rupiah) sebagaimana tertuang dalam Peraturan Pemerintah No. 56 Tahun 2017 Tanggal 27 Desember 2017 Tentang Penambahan

Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia ke dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Sarana Multigriya Finansial yang per tanggal 31 Desember 2017 uang tambahan modal tersebut telah masuk ke Perseroan. Pada saat Prospektus ini diterbitkan, kedudukan tambahan setoran modal tersebut dicatatkan sebagai setoran modal diterima di muka sampai dengan diterbitkannya Surat Keputusan Menteri Keuangan selaku Pemegang Saham dan Akta Notariil, yang sampai dengan Prospektus ini dibuat, Surat Keputusan Menteri Keuangan Tentang Penambahan Modal tersebut dan Akta Notariil masih dalam proses penerbitan.

3. Susunan Manajemen

Sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan. Dewan Komisaris dan Direksi diangkat untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dan dapat diangkat kembali untuk 1 (satu) kali masa jabatan, dengan tidak mengurangi hak dari RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham) untuk sewaktu-waktu dapat memberhentikan sebelum masa jabatan berakhir.

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan pada tanggal Informasi Tambahan ini diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 388/KMK.06/2017 tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Anggota Dewan Komisaris Perusahaan Perseroan (Persero) PT Sarana Multigriya Finansial dan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 389/KMK.06/2017 tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Anggota Direksi Perusahaan Perseroan (Persero) PT Sarana Multigriya Finansial, keduanya tertanggal 12 Mei 2017 juncto Akta Pernyataan Keputusan Tanpa Rapat nomor 70 tertanggal 13 Juni 2017, dibuat dihadapan Ir Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah diterima dan diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, sebagaimana Surat Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-AH.01.03-0149891 tanggal 04 Juli 2017, adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama/Komisaris Independen	:	Iskandar Saleh
Komisaris	:	Mariatul Aini
Komisaris	:	Rina Widiyani Wahyuningdyah

Direksi

Direktur Utama	:	Ananta Wiyogo
Direktur	:	Heliantopo
Direktur	:	Trisnadi Yulrisman

Pengangkatan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan tersebut telah sesuai dengan Peraturan OJK No.33/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik. Para anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan sebagaimana tersebut di atas telah diangkat secara sah sesuai dengan Anggaran Dasar dan telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 78/PMK.06/2015 tentang Tata Cara Pengangkatan dan Pemberhentian Anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan Perseroan (Persero) Di bawah Pembinaan dan Pengawasan Menteri Keuangan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 59/PMK.06/2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 78/PMK.06/2015 Tentang Tata Cara Pengangkatan Dan Pemberhentian Anggota Direksi Perusahaan Perseroan (Persero) Di Bawah Pembinaan Dan Pengawasan Menteri Keuangan.

4. Direksi yang memiliki sertifikat sebagai Wakil Manajer Investasi (WMI)

Ananta Wiyogo. *Master of Science* bidang Keuangan dari Bentley College, Waltham, MA, USA dan *Master of Science* bidang Manajemen dari Arthur D. Little Management Education Institute, Cambridge, USA,. Beliau pernah menempati sejumlah posisi strategis, diantaranya Vice President PT Bank Niaga Tbk., Direktur Utama PT PEFINDO pada tahun 2001-2007, Direktur Utama PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) pada tahun 2007-2013, Presiden Direktur BNI Securities pada tahun 2013-2016, menajabat sebagai Komisaris KSEI pada tahun 2015-2017. Bergabung di PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) dengan jabatan sebagai Direktur Utama sejak Agustus 2016 - sekarang

Trisnadi Yulrisman. Magister Manajemen dari Institut Pengembangan Manajemen Indonesia (IPMI Business School). Mengawali karir dengan bekerja di Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan pada tahun 1988-1991. Karir di bidang pasar modal dimulai dengan dengan bergabung di PT Bursa Efek Jakarta pada tahun 1997-2004 dengan jabatan terakhir sebagai Kepala Satuan Pemeriksa Internal. Kemudian menjadi Direktur di PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) pada tahun 2004-2010, kemudian bergabung di PT Danareksa (Persero) pada tahun 2010-2011. Bergabung di PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) dengan jabatan sebagai Direktur sejak November 2011- sekarang.

Heliantopo. Magister Akuntansi dari Universitas Indonesia. Mengawali karir dengan bekerja di Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP) pada tahun 1987-1991. Melanjuti karir di Kantor Akuntan Publik Rasin, Ichwan & Co pada tahun 1993-1994, kemudian di PT Bank Merincorp sejak tahun 1994-2002 sebagai *Head of Controllershship and System and Technology Departement*, selanjutnya karir di bidang pasar modal dimulai dengan bergabung di PT Mandiri Sekuritas pada tahun 2003-2005 dengan jabatan *Head of Accounting & Finance*. Kemudian bergabung dengan PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) pada tahun 2005-2010 dengan jabatan sebagai Sekretaris Perusahaan, kemudian bergabung di PT Humpus Intermoda Trasportasi Tbk. Sebagai *General Manager Finance* pada tahun 2011, bergabung kembali di PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) dengan menjabat beberapa posisi diantaranya Kepala Divisi Riset & Pengembangan, Sekretaris Perusahaan, dan Transformasi Pengembangan Usaha hingga Agustus 2016. Menjabat sebagai Direktur sejak Agustus 2016 – sekarang.

5. Pengalaman Penerbit

Kegiatan usaha utama SMF adalah membangun dan mengembangkan pasar pembiayaan sekunder perumahan di Indonesia. Dalam menjalankan upaya membangun dan mengembangkan pasar pembiayaan sekunder perumahan tersebut, SMF telah melakukan:

- berperan sebagai koordinator global pada sekuritisasi pertama KPR Bank BTN DSMF01 dan DSMF02 pada tahun 2009,
- penata sekuritisasi (*arranger*) pada sekuritisasi Efek Beragun Aset Danareksa BTN01-KPR (DBTN01), Danareksa BTN02-KPR (DBTN02), Danareksa BTN03-KPR (DBTN03), Danareksa BTN04-KPR (DBTN04), Danareksa BTN05-KPR (DBTN05), EBA-SP SMF-BTN01, EBA-SP SMF-BMRI01, EBA-SP SMF-BTN02, dan EBA-SP SMF-BTN03.
- pendukung kredit (*credit enhancer*) pada sekuritisasi Efek Beragun Aset Danareksa BTN01-KPR (DBTN01), Danareksa BTN02-KPR (DBTN02), Danareksa BTN03-KPR (DBTN03), Danareksa BTN04-KPR (DBTN04), Danareksa BTN05-KPR (DBTN05), EBA-SP SMF-BTN01, EBA-SP SMF-BMRI01, EBA-SP SMF-BTN02, dan EBA-SP SMF-BTN03.

6. Pihak Yang Terafiliasi Dengan Penerbit

Pihak yang terafiliasi dengan Penerbit adalah PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebagai Kreditur Asal dan penyedia jasa, PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai Wali Amanat dan Bank Kustodian karena kepemilikan saham Negara Republik Indonesia.

7. Tugas dan Tanggung Jawab Penerbit

Tugas utama Penerbit adalah mengatur proses sekuritisasi atas Kumpulan Tagihan dan menerbitkan Efek Beragun Aset berdasarkan Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04, Dokumen Transaksi lainnya, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Disamping tugas secara umum tersebut diatas, tugas-tugas Penerbit mencakup:

- a. mewakili kepentingan Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 dalam pembelian Kumpulan Tagihan dari Kreditur Asal dalam jumlah yang sama dengan Jumlah Pokok Terhutang dari Kumpulan Tagihan pada Tanggal Cut-Off Final sampai dengan dialokasikannya EBA-SP SMF-BTN04 kepada pemegang EBA-SP SMF-BTN04;
- b. menerbitkan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B pada Tanggal Penutupan;
- c. memberikan sarana peningkatan kredit untuk meningkatkan kualitas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A yang diterbitkan;
- d. menunjuk akuntan untuk melakukan audit laporan keuangan tahunan EBA-SP SMF-BTN04 tahun pertama dengan persetujuan Wali Amanat;
- e. memastikan Wali Amanat dan Bank Kustodian melaksanakan tugas dan kewajibannya terkait EBA-SP SMF-BTN04 sesuai dengan Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04;
- f. memberikan bantuan kepada Wali Amanat jika diminta oleh Wali Amanat;
- g. melaksanakan keputusan-keputusan yang diambil Rapat Umum Pemegang EBA-SP SMF-BTN04;
- h. memberitahu Lembaga Pemeringkat dan pihak-pihak terkait mengenai pemberhentian dan penggantian Wali Amanat dan/atau Bank Kustodian;

- i. menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 dalam hal Wali Amanat berhenti berdasarkan ketentuan Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04;
- j. bersama dengan Bank Kustodian menandatangani laporan keuangan EBA-SP SMF-BTN04;
- k. bersama dengan Bank Kustodian menyampaikan kepada OJK laporan keuangan tahunan EBA-SP SMF-BTN04 yang telah diaudit dan diumumkan melalui media massa kepada masyarakat;
- l. bersama dengan Bank Kustodian menyampaikan kepada OJK laporan keuangan tengah tahunan EBA-SP SMF-BTN04 yang telah diaudit dan diumumkan melalui media massa kepada masyarakat;
- m. memberikan arahan tertulis kepada Bank Kustodian terkait dengan pembayaran-pembayaran pajak, bunga dan pokok EBA-SP SMF-BTN04, Biaya Senior, Penempatan pada Investasi yang Memenuhi Syarat atas nama EBA-SP SMF-BTN04, Biaya Junior dan Biaya dan Ongkos; dan
- n. melaksanakan kewajiban-kewajiban sebagaimana ditentukan dalam peraturan OJK yang terkait.

Penerbit bertanggung jawab kepada para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 hanya untuk kerugian nyata yang terbukti diderita akibat kesalahan yang disengaja atau kelalaian dalam menjalankan tugas-tugasnya berdasarkan Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04 dan Dokumen Transaksi lainnya, dan tidak untuk kerugian-kerugian lain.

Penerbit membebaskan para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 dari segala tanggung jawab, dan berjanji membayar seluruh kerugian para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 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 Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04.

Penerbit tidak bertanggung jawab dengan harta miliknya sendiri untuk pembayaran EBA-SP SMF-BTN04. Tugas dan tanggung jawab Penerbit berakhir pada saat Tanggal Jatuh Tempo Final atau pada tanggal yang lebih awal bilamana Penyedia Jasa melakukan *Clean-up Call*.

XII. INFORMASI MENGENAI WALI AMANAT

1. KETERANGAN SINGKAT TENTANG WALI AMANAT

Pada awalnya BRI didirikan dengan nama De Poerwokertosche Sparbank der Inlandsche Hoofden (Bank Penolong dan Tabungan bagi Priyayi Poerwokerto) atau Bank Priyayi yang didirikan oleh Raden Wiriadmadja dan kawan-kawan pada tanggal 16 Desember 1895. Seiring dengan perubahan jamandan perkembangan keadaan, maka Anggaran dasar BRI telah mengalami beberapa kali perubahan. Setelah Indonesia merdeka, maka Pemerintah Republik Indonesia melakukan peleburan dan integrasi dari BRI, PT Bank Tani Nelayan Nederlandsche Handel Mij (NMH) dengan bentuk Bank Koperasi Tani dan Nelayan disingkat BKTN berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) No. 41 tahun 1960 tanggal 26 Oktober 1960. BKTN tersebut selanjutnya diubah namanya menjadi Bank Negara Indonesia Unit II berdasarkan penetapan Presiden Republik Indonesia No. 17 tahun 1965. Berdasarkan Undang Undang Republik Indonesia No. 21 tahun 1968, maka Bank Negara Indonesia Unit II Bidang Rural ditetapkan menjadi Bank Rakyat Indonesia.

BRI berubah statusnya menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 21 tahun 1992 tanggal 29 April 1992. Dengan Akta No. 113 tanggal 31 Juli 1992 yang dibuat oleh Muhani Salim, S.H., Notaris di Jakarta, maka BRI diberi nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT Bank Rakyat Indonesia atau disingkat PT Bank Rakyat Indonesia (Persero). Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan keputusan No. C2-6584.HT.01.01.TH.92 tanggal 12 Agustus 1992, telah didaftarkan pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan No. 2155-1992 tanggal 15 Agustus 1992 dan telah diumumkan dalam Lembaran Berita Negara Republik Indonesia No. 73 tanggal 11 September 1992, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 3a tahun 1992.

Anggaran Dasar BRI tersebut telah beberapa kali mengalami perubahan, dan perubahan Anggaran Dasar terakhir dimuat di Akta No. 54 tanggal 27 Oktober 2017 *juncto* No. 55 tanggal 27 Oktober 2017 yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi SH, Notaris di Jakarta.

2. STRUKTUR PERMODALAN DAN SUSUNAN PEMEGANG SAHAM WALI AMANAT

Keterangan	Jumlah Lembar	Nominal	Persentase
Modal Dasar			
- Saham Seri A Dwiwarna	1	250	0,00%
- Saham Biasa Seri B	59.999.999.999	250	14.999.999.999.750
Jumlah Modal Dasar	60.000.000.000	250	15.000.000.000.000
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh Negara Republik Indonesia			
- Saham Seri A Dwiwarna	1	250	250
- Saham Biasa Seri B	13.999.999.999	250	3.499.999.999.750
- Publik (masing-masing di bawah 5%)	10.669.162.000	250	2.667.290.500.000
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	24.669.162.000	250	6.167.290.500.000
Saham Dalam Portepel	35.330.838.000		8.832.709.500.000

3. PENGURUS DAN PENGAWASAN

Pada saat Prospektus ini diterbitkan, susunan Dewan Komisaris dan Direksi BRI berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk No.02 tanggal 1 April 2015 jo. Surat Keterangan Notaris Hasil RUPS No. 19/PT-GP/Ket/III/2017 tanggal 15 Maret 2017 yang dibuat oleh Fathiah Helmi, SH., Notaris di Jakarta adalah sebagai berikut :

Dewan Komisaris

Komisaris Utama/Komisaris Independen : Tuan Andrinof A. Chaniago
 Wakil Komisaris Utama : Tuan Gatot Trihargo
 Komisaris Independen : Nyonya Rofikoh Rokhim
 Komisaris Independen : Tuan A. Fuad Rahmany
 Komisaris Independen : Tuan A. Sonny Keraf
 Komisaris Independen : Tuan Mahmud
 Komisaris : Tuan Jeffry J. Wurangian
 Komisaris : Tuan Vincentius Sonny Loho
 Komisaris : Tuan Nicolaus Teguh Budi Harjanto

Direksi	
Direktur Utama	: Tuan Suprajarto
Wakil Direktur Utama	: Tuan Priyastomo
Direktur	: Tuan Kuswiyoto
Direktur	: Tuan Indra Utoyo
Direktur	: Tuan Mohammad Irfan
Direktur	: Tuan Haru Koesmahargyo
Direktur	: Nyonya Susy Liestiwaty
Direktur:	: Tuan Donsuwan Simatupang
Direktur	: Tuan Sis Apik Wijayanto
Direktur	: Nyonya Handayani
Direktur	: Nyonya R. Sophia Alizza

4. PIHAK YANG TERAFILIASI DENGAN WALI AMANAT

Pihak yang terafiliasi dengan Wali Amanat adalah PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebagai Kreditur Asal dan penyedia jasa, PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) sebagai Penerbit dan Pendukung Kredit karena kepemilikan saham Negara Republik Indonesia.

5. PENGALAMAN WALI AMANAT

BRI berpengalaman menjadi Wali Amanat sejak tahun 2005 untuk penerbitan obligasi, MTN, maupun sukuk Perusahaan yang bergerak diantaranya dibidang Telekomunikasi, Perusahaan Jasa Keuangan, Infrastruktur, Properti dan Konstruksi, dan Perbankan. Pada tahun 2017, BRI telah ditunjuk untuk mejadi Wali Amanat untuk Penerbitan Efek sebagai berikut :

- Obligasi Berkelanjutan II TAFS Tahap II Tahun 2017
- Obligasi Berkelanjutan III ASF Tahap III Tahun 2017
- Obligasi Berkelanjutan II SAN Finance Tahap II Tahun 2017
- Medium Term Notes I Phapros Tahun 2017
- Obligasi TBIG Berkelanjutan II Tahap II Tahun 2017
- Obligasi Berkelanjutan III FIF Tahap I Tahun 2017
- EBA SP SMF- Bank BTN 03 2017
- Medium Term Notes I J Resources Nusantara Tahun 2017
- Obligasi Berkelanjutan II Sumber Alfaria Trijaya Tahap I Tahun 2017
- Obligasi Berkelanjutan II Indosat Tahap I Tahun 2017
- Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Indosat Tahap I Tahun 2017
- Obligasi Berkelanjutan I Global Mediacom Tahap I Tahun 2017
- Sukuk Ijarah Berkelanjutan I Global Mediacom Tahap I Tahun 2017
- MTN Mizuho Balimor Finance I Tahun 2017
- MTN Syariah I Bank Muamalat Indonesia Tahun 2017
- MTN Syariah Subordinasi I Bank Muamalat Indonesia Tahun 2017
- MTN II J Resources Nusantara Tahun 2017
- Obligasi Berkelanjutan II Tower Bersama Infrastructure Tahap III Tahun 2017
- Obligasi Berkelanjutan I Global Mediacom Tahap II Tahun 2017
- Sukuk Ijarah Berkelanjutan I Global Mediacom Tahap II Tahun 2017
- Obligasi Berkelanjutan I BNI Tahap I Tahun 2017
- MTN IV APP Tahun 2017
- MTN III J Resources Nusantara Tahun 2017
- MTN VI Wika Realty Tahun 2017
- Obligasi Berkelanjutan III FIF Tahap I Tahun 2017
- Surat Berharga Investasi Jangka Pendek Riscon Realty I
- Obligasi Berkelanjutan II Indosat Tahap II Tahun 2017
- Sukuk Ijarah Berkelanjutan II Indosat Tahap II Tahun 2017
- Obligasi Berkelanjutan III ASF Tahap IV Tahun 2017
- Obligasi Berkelanjutan II WOM Finance Tahap II Tahun 2017
- Obligasi Berkelanjutan II WOM Finance Tahap III Tahun 2017
- Medium Term Notes (MTN) I Propernas Griya Utama Tahun 2017
- Medium Term Notes (MTN) II Verena Multi Finance Tahun 2017
- MTN III J Resources Nusantara Tahap II Tahun 2017

6. TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB WALI AMANAT

Tugas utama Wali Amanat adalah mewakili kepentingan Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 atas hak-haknya terhadap Kumpulan Tagihan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya berdasarkan Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04, Dokumen Transaksi lainnya, Undang-Undang Pasar Modal, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku. Perwakilan tersebut mulai berlaku efektif pada saat EBA-SP SMF-BTN04 telah dialokasikan kepada Pemegang EBA-SP SMF-BTN04.

Tanpa membatasi ketentuan umum di atas, tugas-tugas Wali Amanat termasuk:

- a. mewakili kepentingan Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 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 dipasang HT, dan mengambil segala tindakan lain menurut syarat-syarat dan ketentuan ketentuan yang diwajibkan dalam Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04, Dokumen Transaksi lainnya, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku tanpa kecuali, untuk memperoleh pembayaran atas Kumpulan Tagihan dan Hak-hak Terkait;
- b. menunjuk Penyedia Jasa atau penggantinya (bila ada) untuk melaksanakan tugas Wali Amanat sebagaimana dimaksud huruf (a) di atas dan memastikan Penyedia Jasa memenuhi kewajibannya dalam Perjanjian Penyediaan Jasa dan Dokumen Transaksi terkait lainnya
- c. menunjuk KSEI sebagai Registrar dan Agen Pembayaran berdasarkan ketentuan dalam perjanjian agen pembayaran yang akan dibuat tersendiri;
- d. memantau pembayaran kepada Pemegang EBA-SP SMF-BTN04;
- e. melakukan pengawasan terhadap kinerja Penyedia Jasa dalam melaksanakan kewajibannya sebagai Penyedia Jasa;
- f. memberikan petunjuk kepada Penyedia Jasa jika dianggap perlu atau bila diminta oleh Penyedia Jasa;
- g. menunjuk akuntan untuk melakukan audit laporan keuangan tahunan EBA-SP SMF-BTN04 setelah tahun pertama;
- h. melakukan pengadaan jasa untuk jasa-jasa yang diberikan pihak ketiga, termasuk pengadaan jasa pihak ketiga yang akan menggantikan Lembaga Peringkat bila Lembaga Peringkat berhenti memberikan jasa peringkatan;
- i. menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 sebelum mengambil suatu tindakan atas nama para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 yang mensyaratkan persetujuan dari Rapat tersebut atau untuk hal lain yang dianggap penting oleh Wali Amanat;
- j. melaksanakan keputusan-keputusan yang diambil oleh Rapat Umum Pemegang EBA-SP SMF-BTN04;
- k. mengambil langkah-langkah lain untuk memenuhi Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04 dan Dokumen Transaksi lainnya, dan langkah-langkah lain yang tepat yang umumnya dilakukan oleh wali amanat;
- l. menunjuk Bank Kustodian pengganti berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang EBA-SP SMF-BTN04;
- m. mengawasi dan memantau Penerbit dan Bank Kustodian melaksanakan kewajibannya sesuai Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04;
- n. menunjuk konsultan pajak, auditor dan pihak-pihak yang diperlukan melalui mekanisme penunjukkan langsung, untuk mana Wali Amanat dibebaskan Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 dari segala tuntutan atas kerugian yang timbul sehubungan dengan mekanisme penunjukkan langsung tersebut; dan
- o. melaksanakan kewajiban-kewajiban sebagaimana ditentukan dalam peraturan OJK yang terkait

7. JANGKA WAKTU DAN PEMBERHENTIAN WALI AMANAT

Jangka waktu Wali Amanat melaksanakan hak-hak dan kewajibannya mulai berlaku terhitung sejak penandatanganan Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04 sampai tugas-tugasnya sebagai Wali Amanat selesai menurut Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04, dan Dokumen Transaksi lainnya.

Kejadian pemberhentian Wali Amanat adalah sebagai berikut ini :

- a. Wali Amanat dibubarkan oleh keputusan pengadilan atau oleh para pemegang sahamnya atau oleh Instansi Pemerintah yang berwenang secara hukum;
- b. Wali Amanat diputus pailit atau penundaan pembayaran atas hutang-hutangnya disetujui atau diputus oleh pengadilan yang berwenang;
- c. peringkat jangka panjang dari Wali Amanat telah diturunkan di bawah Peringkat Disetujui;
- d. Wali Amanat telah melakukan suatu wanprestasi yang material berdasarkan Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04 atau Dokumen Transaksi lain dan wanprestasi tersebut tidak diperbaiki dalam waktu yang disyaratkan (bila berlaku);
- e. tanpa mengurangi hak Rapat Umum Pemegang EBA-SP SMF-BTN04, bila diminta OJK dalam hal OJK mempertimbangkan bahwa:
 - 1) Wali Amanat gagal melaksanakan tugas-tugasnya;
 - 2) Wali Amanat Bank Kustodian tidak lagi mempunyai kemampuan untuk melanjutkan fungsinya sebagai Wali Amanat;
 - 3) ijin operasi Wali Amanat sebagai bank telah dicabut.

Untuk menghindari keraguan, Wali Amanat menjamin tidak akan menarik diri sebagai Wali Amanat untuk alasan lain selain yang telah diatur di sini. Wali Amanat khusus dalam hal ini mengesampingkan haknya untuk mengakhiri Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04 ini berdasarkan ketentuan Pasal 1266 KUHPer.

Bilamana terjadi Kejadian Pemberhentian Wali Amanat sebagaimana dimaksud di atas, Penerbit wajib menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang EBA-SP SMF-BTN04.

Pihak yang ditunjuk berdasarkan Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04 untuk menggantikan Wali Amanat wajib:

- (i) tunduk pada ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang diatur dalam Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04 dan Dokumen Transaksi lain, dan mempunyai semua hak-hak, kewenangan-kewenangan dan tanggung jawab, tugas dan kewajiban dari pendahulunya, dan
- (ii) menggantikan Wali Amanat yang diberhentikan dan memulai tugasnya sesuai kesepakatan sebagaimana dimaksud Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04.

Seketika pada saat terjadinya salah satu dari kejadian-kejadian di atas, Wali Amanat wajib untuk memberikan laporan pertanggungjawaban secara tertulis mengenai pelaksanaan tugas-tugas dan kewajiban-kewajibannya selama masa tugasnya dan menyerahkan laporan tersebut kepada Penerbit tidak kurang dari 5 (lima) Hari Kerja sebelum tanggal Rapat Umum Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 diselenggarakan untuk membahas dan menyetujui laporan tersebut.

Selama menunggu Rapat Umum Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 menerima pertanggungjawaban Wali Amanat dan membebaskan kewajibannya untuk itu, Wali Amanat wajib tetap bertanggung jawab berdasarkan Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04 ini dan menurut hukum. Penerbit wajib mengumumkan laporan pertanggungjawaban yang diterima dari Wali Amanat dan ketersediaan laporan tersebut untuk ditinjau dan diperiksa oleh para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 di kantor Wali Amanat untuk tiap Hari Kerja sebelum tanggal Rapat, dan secara bersamaan Penerbit memanggil Rapat Umum Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 yang dalam kejadian ini diselenggarakan oleh Penerbit.

Pemberhentian tersebut di atas baru efektif setelah Wali Amanat pengganti siap secara operasional dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati antara Penerbit, Wali Amanat dan Wali Amanat pengganti.

XIII. INFORMASI MENGENAI BANK KUSTODIAN

1. PENGALAMAN BANK KUSTODIAN

BRI berpengalaman sebagai Bank Kustodian dalam transaksi sekuritisasi KPR pertama Bank BTN DSMF01, DSMF02, EBA-SP SMF-BTN01, EBA-SP SMF-BTN02, EBA-SP SMF-BMRI01, dan EBA-SP SMF-BTN03. Pada tahun 2017, Bank BRI menjadi Bank Kustodian untuk sekuritasi asset berupa tagihan listrik (KIK EBA Danareksa Indonesia Power –Piutang Usaha) dan jalan tol Jasa Marga (KIK EBA Mandiri JSMR 01 – Surat Berharga Hak Atas Pendapatan Jalan Tol Jagorawi)

2. PIHAK YANG TERAFILIASI DENGAN BANK KUSTODIAN

Pihak yang terafiliasi dengan Bank Kustodian adalah PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebagai Kreditur Asal dan penyedia jasa, PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) sebagai Penerbit dan Pendukung Kredit karena kepemilikan saham Negara Republik Indonesia.

3. TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB BANK KUSTODIAN

Tugas utama Bank Kustodian adalah mewakili kepentingan Pemegang EBA-SP sebagai pemilik atas Kumpulan Tagihan yang dibeli dari Kreditur Asal, dan mencatat Kumpulan Tagihan tersebut, memberikan jasa-jasa penyimpanan/penitipan dan pengurusan atas Hasil Koleksi yang diterimanya dari Penyedia Jasa, melakukan verifikasi atas dana-dana tersebut dan menentukan pokok dan bunga terhutang atas Kumpulan Tagihan tersebut, melakukan transfer atas Jumlah Pembayaran EBA-SP untuk tiap triwulan kepada KSEI untuk kepentingan para Pemegang EBA-SP Kelas A sesuai dengan Perjanjian Penerbitan EBA-SP, Dokumen Transaksi lainnya, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

- a. bertindak untuk kepentingan para Pemegang EBA-SP secara kolektif sebagai pemilik bersama atas Kumpulan Tagihan dalam segala hal;
- b. menerima pembayaran dari Pemegang EBA-SP atas pembelian EBA-SP dan meneruskan uang pembelian tersebut kepada Kreditur Asal;
- c. menerima Hasil Koleksi dari Penyedia Jasa, dan menyetorkannya sesuai ketentuan dalam Perjanjian Penerbitan EBA-SP ke dalam rekening-rekening yang relevan yang diadakan oleh Bank Kustodian atas nama EBA-SP SMF-BTN04 di Bank Kustodian;
- d. membuka rekening-rekening atas nama EBA-SP SMF-BTN04;
- e. menginvestasikan dana-dana dalam Rekening Koleksi Bunga, Rekening Koleksi Pokok, Rekening Cadangan, Rekening Dana Transisi Penyedia Jasa dan Rekening Pajak berdasarkan instruksi dari Penerbit atas persetujuan Wali Amanat;
- f. memastikan pelaksanaan pembayaran pada setiap Tanggal Pembayaran yang dilakukan oleh Agen Pembayaran kepada para Pemegang EBA-SP Kelas A;
- g. melakukan perhitungan mengenai (i) pembayaran-pembayaran kepada Pemegang EBA-SP Kelas A dengan mengandalkan informasi dalam Daftar Pemegang EBA-SP mengenai identitas dan jumlah yang dibayar kepada masing-masing Pemegang EBA-SP Kelas A, (ii) pembayaran kepada Pemegang EBA-SP Kelas B, dan (iii) pajak yang harus dibayar;
- h. menentukan dan membayar Biaya-biaya Senior dan Imbalan Jasa Penyedia Jasa kepada Pihak Bertransaksi pada tiap Tanggal Pembayaran;
- i. menginstruksikan KSEI sebagai Agen Pembayaran untuk melakukan pembayaran--pembayaran kepada Pemegang EBA-SP Kelas A sesuai dengan Perjanjian Penerbitan EBA-SP dan Dokumen Transaksi lainnya;
- j. mengupayakan KSEI untuk mengadakan dan memelihara Daftar Pemegang EBA-SP untuk mencatat peralihan EBA-SP Kelas A oleh para Pemegang EBA-SP Kelas A, untuk mencatat dan menyatakan Jumlah Pokok Terhutang secara berkala yang dibayarkan atas tiap EBA-SP Kelas A;
- k. bersama dengan Penerbit menyiapkan dan menyampaikan kepada OJK laporan keuangan tahunan EBA-SP SMF-BTN04 yang telah diaudit dan diumumkan melalui media massa kepada masyarakat;

- l. bersama dengan Penerbit menandatangani dan menyampaikan kepada kepada OJK laporan keuangan tengah tahunan EBA-SP SMF-BTN04 yang telah diaudit dan diumumkan melalui media massa kepada masyarakat;
- m. memberi laporan-laporan (berkala dan bila diminta) kepada Wali Amanat, Penerbit, Pendukung Kredit, Lembaga Pemeringkat, OJK, termasuk laporan insidental kepada para Pemegang EBA-SP begitu Bank Kustodian mengetahui (berdasarkan informasi yang cukup), bahwa:
 - i. Penyedia Jasa dalam keadaan wanprestasi atau melanggar ketentuan ketentuan material dari Perjanjian Penyediaan Jasa;
 - ii. Kreditur Asal telah ingkar janji dalam memenuhi Kriteria Seleksi atas Tagihan tertentu dalam Kumpulan Tagihan, dan Kreditur Asal berkewajiban untuk memberi ganti rugi kepada para Pemegang EBA-SP;
- n. Memberikan informasi kepada para Pemegang EBA-SP, dan menyampaikan laporan kepada OJK secara bulanan mengenai:
 - i. total nilai pokok EBA-SP;
 - ii. laporan atas Kumpulan Tagihan yang mendukung masing-masing kelas EBA-SP;
 - iii. rata-rata tertimbang jatuh tempo Kumpulan Tagihan;
 - iv. Jumlah Pokok Terutang atas Kumpulan Tagihan;
 - v. posisi sarana peningkatan kredit/ arus kas EBA-SP;
 - vi. jumlah EBA-SP yang dimiliki oleh Pemegang EBA-SP;
 - vii. perkiraan pembayaran pada setiap kelas EBA-SP selama 12 bulan selanjutnya;
 - viii. informasi atau fakta material berkaitan dengan EBA-SP sebagai dasar untuk menarik kesimpulan adanya kemungkinan perubahan arus kas dan/atau nilai EBA-SP;
- o. mengadministrasikan dan membayar pajak, dan menyelenggarakan pembukuan EBA-SP SMF-BTN04;
- p. mengambil langkah-langkah lain untuk memenuhi Perjanjian Penerbitan EBA-SP dan Dokumen Transaksi lainnya, dan langkah-langkah lain yang tepat yang umumnya dilakukan oleh Bank kustodian;

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 Penerbitan EBA-SP dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam mengurus dan mewakili kepentingan-kepentingan para Pemegang EBA-SP, dan tidak akan atau dianggap bertanggung jawab kepada atau mempunyai hubungan keagenan dengan Kreditur Asal 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.

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

Bank Kustodian dengan ini membebaskan para Pemegang EBA-SP dari segala tanggung jawab, dan berjanji membayar seluruh kerugian para Pemegang EBA-SP 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 Penerbitan EBA-SP ini.

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

Pada tiap Tanggal Sertifikat Bank Kustodian, Bank Kustodian wajib menentukan dan menyerahkan Sertifikat Bank Kustodian mengenai 3 (tiga) Periode Koleksi sebelumnya dalam bentuk terlampir sebagai Lampiran 2 pada Perjanjian Penerbitan EBA-SP ini kepada Penerbit, Wali Amanat, Pendukung Kredit, dan Lembaga Pemeringkat.

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

4. JANGKA WAKTU DAN PEMBERHENTIAN BANK KUSTODIAN

Jangka waktu Bank Kustodian melaksanakan hak-hak dan kewajibannya mulai berlaku terhitung sejak penandatanganan Perjanjian Penerbitan EBA-SP sampai tugas-tugasnya sebagai Bank Kustodian selesai menurut Perjanjian Penerbitan EBA-SP ini, dan Dokumen Transaksi lainnya.

Kejadian pemberhentian Bank Kustodian adalah sebagai berikut ini :

- 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 Penerbitan EBA-SP atau Dokumen Transaksi lain dan wanprestasi tersebut tidak diperbaiki dalam waktu yang disyaratkan (bila berlaku);
- e. tanpa mengurangi hak Rapat Umum Pemegang EBA-SP, bila diminta OJK dalam hal OJK mempertimbangkan bahwa:
 - 1) Bank Kustodian gagal melaksanakan tugas-tugasnya;
 - 2) Bank Kustodian Bank Kustodian tidak lagi mempunyai kemampuan untuk melanjutkan fungsinya sebagai Bank Kustodian;
 - 3) ijin operasi Bank Kustodian sebagai bank telah dicabut.

Untuk menghindari keraguan, Bank Kustodian menjamin tidak akan menarik diri sebagai Bank Kustodian untuk alasan lain selain yang telah diatur. Bank Kustodian khusus dalam hal ini mengesampingkan haknya untuk mengakhiri Perjanjian Penerbitan EBA-SP berdasarkan ketentuan Pasal 1266 KUHPer.

Bilamana terjadi Kejadian Pemberhentian Bank Kustodian sebagaimana dimaksud di atas, Penerbit wajib menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang EBA-SP.

Pihak yang ditunjuk berdasarkan Perjanjian Penerbitan EBA-SP untuk menggantikan Bank Kustodian wajib:

- (i) tunduk pada ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang diatur dalam Perjanjian Penerbitan EBA-SP 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 kesepakatan sebagaimana dimaksud Perjanjian Penerbitan EBA-SP. Bank Kustodian yang digantikan wajib menutup seluruh rekening yang dibuka atas nama Wali Amanat untuk kepentingan Pemegang EBA-SP 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-kejadian di atas, Bank Kustodian wajib untuk memberikan laporan pertanggungjawaban secara tertulis mengenai pelaksanaan tugas-tugas dan kewajiban-kewajibannya selama masa tugasnya dan menyerahkan laporan tersebut kepada Penerbit tidak kurang dari 5 (lima) Hari Kerja sebelum tanggal Rapat Umum Pemegang EBA-SP diselenggarakan untuk membahas dan menyetujui laporan tersebut.

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

Penerbit wajib mengumumkan laporan pertanggungjawaban yang diterima dari Bank Kustodian dan ketersediaan laporan tersebut untuk ditinjau dan diperiksa oleh para Pemegang EBA-SP di kantor Bank Kustodian untuk tiap Hari Kerja sebelum tanggal Rapat, dan secara bersamaan Penerbit memanggil Rapat Umum Pemegang EBA-SP yang dalam kejadian ini diselenggarakan oleh Penerbit.

Pemberhentian baru efektif setelah Bank Kustodian pengganti siap secara operasional dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati antara Penerbit, Bank Kustodian dan Bank Kustodian pengganti.

XIV. INFORMASI MENGENAI PENYEDIA JASA

BTN bertindak selaku Penyedia Jasa berdasarkan Perjanjian Penyediaan Jasa No. 04/PKS/IBD/III/2018 tanggal 12 Februari 2018-antara BTN dan BRI selaku Wali Amanat.

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 DSMF I - KPR BTN (Februari 2009), Efek Beragun Aset DSMF II - KPR BTN (Desember 2009), Efek Beragun Aset DBTN 01 – KPR (Desember 2010), Efek Beragun Aset DBTN 02 – KPR (November 2011), Efek Beragun Aset DBTN 03 – KPR (Desember 2012), Efek Beragun Aset Danareksa BTN 04 – KPR (Desember 2013), Efek Beragun Aset Danareksa BTN 05 – KPR (Desember 2014), Efek Beragun Aset Surat Partisipasi SMF-BTN01 (November 2015), Efek Beragun Aset Surat Partisipasi SMF-BTN02 (Oktober 2016) dan Efek Beragun Aset Surat Partisipasi SMF-BTN03 (April 2017).

Dalam hal transaksi EBA-SP SMF-BTN04, maka peran BTN sebagai Penyedia Jasa (*Servicer*) antara lain :

- a. Mengumpulkan pembayaran pokok dan bunga dari Debitur ke dalam Rekening EBA-SP SMF-BTN04 yang dibuka di Penyedia Jasa atas nama EBA-SP SMF-BTN04 dan tiap bulan mentransfer dana yang terkumpul dalam Rekening EBA-SP SMF-BTN04 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 EBA-SP SMF-BTN04 ke Rekening Koleksi secara harian;
- c. Bertindak selaku kuasa dari Wali Amanat dan/atau Bank Kustodian yang merepresentasikan kepentingan para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 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 Penerbit, Bank Kustodian, Wali Amanat, 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 Wali Amanat (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.

XV. INFORMASI MENGENAI PENDUKUNG KREDIT

Untuk mendukung transaksi sekuritisasi dengan menggunakan struktur EBA-SP, selain berperan sebagai Penerbit, SMF juga mengambil peran sebagai Pendukung Kredit dalam bentuk penempatan dana pada Rekening Cadangan EBA-SP SMF-BTN04.

Jumlah dana yang ditempatkan dalam Rekening Cadangan merupakan jumlah tertentu yang dapat diterima Lembaga Pemeringkat untuk meningkatkan kualitas pembayaran atas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A.

SMF telah melakukan peran sebagai Pendukung Kredit dalam transaksi Efek Beragun Aset DSMF I - KPR BTN (Februari 2009), Efek Beragun Aset DSMF II - KPR BTN (Desember 2009), Efek Beragun Aset DBTN 01 – KPR (Desember 2010), Efek Beragun Aset DBTN 02 – KPR (November 2011), Efek Beragun Aset DBTN 03 – KPR (Desember 2012), Efek Beragun Aset Danareksa BTN 04 – KPR (Desember 2013), Efek Beragun Aset Danareksa BTN 05 – KPR (Desember 2014), Efek Beragun Aset Surat Partisipasi SMF-BTN01 (November 2015), Efek Beragun Aset Surat Partisipasi SMF-BMRI01 (Agustus 2016), Efek Beragun Aset Surat Partisipasi SMF-BTN02 (Oktober 2016), dan Efek Beragun Aset Surat Partisipasi SMF-BTN03 (April 2017).

Selain sebagai Penerbit dan Pendukung Kredit, SMF juga menjalankan perannya sebagai Penata Sekuritisasi (*Arranger*) dalam transaksi sekuritisasi KPR BTN melalui konsep EBA-SP SMF-BTN04 dengan 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*), Wali Amanat, dan Bank Kustodian, kumpulan aset yang disekuritisasi dan EBA-SP SMF-BTN04, sebagaimana dinyatakan dalam Dokumen Transaksi.
5. Membantu dan mengkoordinasi partisipan dan menyelesaikan setiap permasalahan yang timbul dalam transaksi sekuritisasi.

XVI. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM EBA-SP SMF-BTN04 KELAS A

Penggunaan dana yang diperoleh dari hasil penawaran umum EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A, bersama dengan hasil penjualan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B akan digunakan untuk melakukan pembelian Kumpulan Tagihan Kredit Pemilikan Rumah BTN yang terpilih berdasarkan Kriteria Seleksi dalam jumlah Rp2.000.000.000.000 (dua triliun Rupiah) dari Kreditur Asal yang akan disekuritisasi menjadi EBA-SP SMF-BTN04.

XVII. IMBALAN JASA DAN ALOKASI BIAYA

Dalam pengelolaan EBA-SP SMF-BTN04 terdapat biaya-biaya yang harus dikeluarkan EBA-SP SMF-BTN04, Penerbit, Bank Kustodian, Wali Amanat maupun pihak lain. Perincian biaya-biaya dan alokasinya adalah sebagai berikut:

1. BIAYA YANG MENJADI BEBAN EBA-SP SMF-BTN04

Semua imbalan jasa dan biaya yang wajib dibayar kepada Agen Pembayaran, Registrar, Penerbit, Wali Amanat, Bank Kustodian, Pendukung Kredit, Lembaga Pemeringkat, Auditor, Penyedia Jasa Cadangan dan Bursa Efek Indonesia dilakukan dalam jumlah sebagai berikut:

- a. Untuk Agen Pembayaran, jumlah yang sama dengan imbalan jasa yang berlaku sebesar 0,050% (Nol koma nol lima nol persen) dari bunga yang dibayarkan kepada Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 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;
- b. Untuk Registrar, jumlah sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta Rupiah) per tahun, sesuai perjanjian dengan KSEI;
- c. Untuk Penerbit, jumlah yang sama dengan 0,060% (Nol koma nol enam nol persen) per tahun dari Jumlah Pokok Terhutang atas EBA-SP SMF-BTN04 tiap triwulan sebelum pembayaran kepada para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04, yang dibayarkan setiap Tanggal Pembayaran;
- d. Untuk Wali Amanat, jumlah yang sama dengan 0,025% (Nol koma nol dua lima persen) per tahun dari Jumlah Pokok Terhutang atas EBA-SP SMF-BTN04 tiap triwulan sebelum pembayaran kepada para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04, minimum Rp 7.000.000,- (tujuh juta Rupiah) per bulan, maksimum Rp 21.000.000,- (dua puluh satu juta Rupiah) per bulan, yang dibayarkan setiap Tanggal Pembayaran;
- e. Untuk Bank Kustodian, jumlah yang sama dengan 0,066% (Nol koma nol enam enam persen) per tahun dari Jumlah Pokok Terhutang atas EBA-SP SMF-BTN04 tiap triwulan sebelum pembayaran kepada para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04, minimum Rp 11.000.000,- (sebelas juta Rupiah) per bulan, maksimum Rp 33.000.000,- (tiga puluh tiga juta Rupiah) per bulan, yang dibayarkan setiap Tanggal Pembayaran;
- f. Untuk Pendukung Kredit, jumlah yang sama dengan 0,080% (Nol koma nol delapan nol persen) per tahun dari Jumlah Pokok Terhutang atas EBA-SP SMF-BTN04 tiap triwulan sebelum pembayaran kepada para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04, yang dibayarkan setiap Tanggal Pembayaran.
- g. Untuk Lembaga Pemeringkat, jumlah yang sama dengan Rp 220.000.000,- (dua ratus dua puluh 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 lima persen) per tahun dari Jumlah Pokok Terhutang EBA-SP SMF-BTN04 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 5% (lima 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 PENERBIT/ WALI AMANAT/BANK KUSTODIAN

- a. Biaya administrasi pengelolaan portofolio yaitu biaya telepon, faksimili, fotokopi, dan transportasi.
- b. Biaya pencetakan Laporan oleh Penerbit/ Bank Kustodian.

XVIII. PENDAPAT DARI SEGI HUKUM

HKGM & PARTNERS

Law Firm

No. Ref.: 018/HKGM-RL/Ext/II/2018

12 Pebruari 2018

Kepada yang terhormat,

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

u.p. Direksi

PT SARANA MULTIGRIYA FINANSIAL (Persero)
Jl. Panglima Polim I No.1
Jakarta 12160 - Indonesia

u.p. Direksi

PT BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk
Gedung BRI II
Jl. Jenderal Sudirman Kav.44-46
Jakarta 10210 - Indonesia

u.p. Direksi

Perihal: Pendapat Dari Segi Hukum Atas Transaksi Sekuritisasi KPR BTN XI Tahun 2018 Melalui Struktur Sekuritisasi Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi Sarana Multigriya Finansial – Bank Tabungan Negara Nomor 04 (EBA-SP SMF-BTN04).

Dengan hormat,

Sehubungan dengan transaksi sekuritisasi atas kumpulan tagihan dari portofolio kredit kepemilikan rumah yang dibeli dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (selanjutnya disebut “**Perseroan**”) yang diberi nama Transaksi Sekuritisasi Tagihan KPR PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. XI Tahun 2018 (selanjutnya disebut “**Transaksi**”), 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 Perseroan

No.53/SPK/IBD/CM/XII/2017 tanggal 6 Desember 2017 (“**Surat Penunjukan**”), untuk bertindak sebagai konsultan hukum Perseroan guna memberikan pendapat dari segi hukum sehubungan dengan Transaksi, sebagaimana termuat dalam Perjanjian Induk Sekuritisasi Tagihan KPR PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Tahun 2018 Dalam Rangka Penerbitan Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi Sarana Multigriya Finansial - Bank Tabungan Negara Nomor 04 No.012/PIS/EBA-SP-SMF-BTN04/II/2018 tanggal 12 Pebruari 2018 yang telah dilegalisasi oleh Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, SH., Notaris di Jakarta di bawah No.295/L/II/2018 tanggal 12 Pebruari 2018, yang dilakukan dan ditandatangani oleh dan antara Perseroan selaku Kreditur Asal dan Penyedia Jasa dengan PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) selaku Penerbit dan Pendukung Kredit, serta PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk selaku Wali Amanat dan Bank Kustodian (“**Perjanjian Induk**”), yang mana kesepakatan dalam Perjanjian Induk diimplementasikan kembali dalam dokumen-dokumen sebagai berikut:

- a. Daftar Induk Definisi Dan Interpretasi Transaksi Sekuritisasi Tagihan KPR PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Tahun 2018 No.013/DIDP/EBA-SP-SMF-BTN04/II/2018 tanggal 12 Pebruari 2018 yang telah dilegalisasi oleh Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, SH., Notaris di Jakarta di bawah No.296/L/II/2018 tanggal 12 Pebruari 2018, yang dilakukan dan ditandatangani oleh dan antara Perseroan selaku Kreditur Asal dan Penyedia Jasa dan PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) selaku Penerbit dan Pendukung Kredit serta PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk selaku Wali Amanat dan Bank Kustodian (“**Daftar Induk Definisi dan Interpretasi**”);
- b. Akta Perjanjian Penerbitan “Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi - Sarana Multigriya Finansial-Bank Tabungan Negara Nomor 04 atau disingkat EBA-SP SMF-BTN04 No.22 tanggal 12 Pebruari 2018 yang dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, SH., Notaris di Jakarta, yang dilakukan dan ditandatangani oleh PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) selaku Penerbit dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk selaku Wali Amanat dengan Bank Kustodian (“**Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04**”);
- c. Perjanjian Penyediaan Jasa No.04/PKS/IBD/II/2018 tanggal 12 Pebruari 2018 yang telah dilegalisasi oleh Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, SH., Notaris di Jakarta di bawah No.299/L/II/2018 tanggal 12 Pebruari 2018, yang dilakukan dan ditandatangani oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk selaku Wali Amanat dengan Perseroan selaku Penyedia Jasa (“**Perjanjian Penyediaan Jasa**”);
- d. Akta Jual Beli No.23 tanggal 12 Pebruari 2018, yang dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, SH., Notaris di Jakarta, yang dilakukan dan ditandatangani oleh Perseroan selaku Penjual dengan PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) selaku Pembeli (“**Akta Jual Beli**”);
- e. Draft Akta Cessie terbatas pada draft terakhir yang telah kami terima sampai dengan tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini diterbitkan, yang dibuat dihadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, SH., Notaris di Jakarta, yang akan dilakukan antara Perseroan dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (“**Akta Cessie**”); dan
- f. Perjanjian Pendukung Kredit Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi Sarana Multigriya Finansial - Bank Tabungan Negara Nomor 04 No.014/PPK/EBA-SP-SMF-BTN04/II/2018 tanggal 12 Pebruari 2018, yang telah dilegalisasi oleh Ir.

Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, SH., Notaris di Jakarta di bawah No.297/L/II/2018 tanggal 12 Pebruari 2018, yang dilakukan dan ditandatangani oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk selaku Wali Amanat atau Bank Kustodian dengan PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) selaku Pendukung Kredit (“**Perjanjian Pendukung Kredit**”).

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

Pendapat dari segi hukum atas Transaksi diberikan dengan memperhatikan peraturan-peraturan yang mengatur mengenai efek beragun aset di Indonesia, khususnya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.23/POJK.04/2014 tanggal 19 Nopember 2014 Tentang Pedoman Penerbitan Dan Pelaporan Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi Dalam Rangka Pembiayaan Sekunder Perumahan (“**Peraturan OJK No.23/2014**”) juncto Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.20/POJK.04/2017 tanggal 21 Juni 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.23/POJK.04/2014 Tentang Pedoman Penerbitan Dan Pelaporan Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi Dalam Rangka Pembiayaan Sekunder Perumahan (“**Peraturan OJK No.20/2017**”). 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, surat elektronik 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 Asal dan Penyedia Jasa dengan PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) selaku Penerbit dan Pendukung Kredit, serta PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. selaku Wali Amanat dan Bank Kustodian;
2. Surat Pernyataan Perseroan No.81/DIR/IBD/II/2018 tanggal 7 Pebruari 2018;

3. Surat Pernyataan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk No.B.14-DIS/02/2018 tanggal 9 Pebruari 2018;
4. Pernyataan PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) No.S-442/DIR/SMF/II/2018 tanggal 5 Pebruari 2018;
5. Dokumen kredit pemilikan rumah (“KPR”) termasuk namun tidak terbatas pada perjanjian kredit pemilikan rumah (“**Perjanjian KPR**”) baik berupa contoh maupun dokumen asli, yang telah diberikan dan/atau diperlihatkan oleh Perseroan;
6. Hasil Pemeriksaan atas Sampling Dokumentasi KPR-BTN tanggal 1 Pebruari 2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Notaris Siti Rayhana, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang;
7. Dokumen Transaksi, dimana untuk dokumen Akta Cessie, terbatas pada draft terakhir yang telah kami terima sampai dengan tanggal Pendapat Dari Segi Hukum ini diterbitkan;
8. 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, PT Sarana Multigriya Finansial (Persero), PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk 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, PT Sarana Multigriya Finansial (Persero), PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk 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 Asal 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.
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 II draft Akta Jual Beli) dan telah memenuhi Kriteria Seleksi.
6. Setiap debitur telah menjaminkan semua hak, kepentingan dan manfaat atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang dibeli debitur dengan pembiayaan dari Kreditur Asal berdasarkan Perjanjian KPR (selanjutnya disebut "**Properti Dibiayai**") kepada Perseroan selaku Kreditur Asal 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 termasuk namun tidak terbatas pada Peraturan OJK No.23/2014 juncto Peraturan OJK No.20/2017.
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 Asal 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 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 Sarana Multigriya Finansial (Persero) selaku Penerbit dan Pendukung Kredit

1. PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) (selanjutnya disebut "SMF") berkedudukan di Jakarta Selatan, 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 penerbit dan pendukung kredit.

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

C. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk selaku Wali Amanat dan Bank Kustodian

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

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

II. Perjanjian KPR

1. Perjanjian KPR merupakan perjanjian yang masih berlaku dimana Perseroan selaku Kreditur Asal menjadi pihak di dalam Perjanjian KPR yang mengikat debitur untuk melaksanakan syarat dan ketentuan yang berlaku di dalam Perjanjian KPR tersebut.
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 Asal kepada Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 yang diwakili oleh Wali Amanat, 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 Asal 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 II dari draft Akta Jual Beli.
2. Kumpulan Tagihan berisikan tagihan-tagihan yang berasal dari pemberian KPR oleh Perseroan melalui kantor-kantor cabangnya di Cimahi, Semarang, Medan, Denpasar, Tangerang, Surabaya, Bekasi, Makassar, Batam, Malang, Padang, Bogor, Mataram, Cibubur, Pekanbaru, Ciputat, Cirebon, Jakarta - Harmoni, Jakarta - Kuningan, Cikarang, Balikpapan, Palangkaraya, Bengkulu, Bangkalan, Jember, Solo, Harapan Indah, Bandar Lampung, Purwokerto, Jambi, Banjarmasin, Pontianak, Bandung,

Kediri, Madiun, Tanjung Pinang, Palembang, Depok, Jakarta - Kebon Jeruk, Kendari, Samarinda, Yogyakarta, Jakarta - Cawang, Bumi Serpong Damai, Surabaya - Bukit Darmo, Bandung Timur, Karawaci, Gresik, dan Jakarta - Kelapa Gading Square.

3. Berdasarkan hasil pemeriksaan secara *sampling* terhadap dokumentasi kredit dari Kumpulan Tagihan sebagaimana termuat dalam Hasil Pemeriksaan atas Sampling Dokumentasi KPR-BTN tanggal 1 Pebruari 2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Notaris Siti Rayhana, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, telah dilakukan pemeriksaan terhadap 670 (enam ratus tujuh puluh) *sample* dokumentasi kredit yang berasal dari kantor-kantor cabang sebagaimana tersebut di atas, yang mencakup 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. Adapun terdapat catatan dari Hasil Pemeriksaan atas Sampling Dokumentasi KPR-BTN tanggal 1 Pebruari 2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Notaris Siti Rayhana, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, yaitu dari jumlah awal sebanyak 670 (enam ratus tujuh puluh) *sample* yang terverifikasi menjadi 665 (enam ratus enam puluh lima) *sample* dikarenakan 5 (lima) *sample* telah dinyatakan lunas yaitu 1 (satu) *sample* dari kantor cabang Malang, 1 (satu) *sample* dari kantor cabang Bumi Serpong Damai, 1 (satu) *sample* dari kantor cabang Ciputat, 1 (satu) *sample* dari kantor cabang Yogyakarta dan 1 (satu) *sample* dari kantor cabang Surabaya.
4. Berdasarkan ketentuan Pasal 10.2 Perjanjian Induk, Perseroan selaku Kreditur Asal menyatakan bertanggung jawab untuk 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-SP SMF-BTN04.

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

A. Struktur Transaksi

1. Transaksi yang dilakukan oleh Perseroan, SMF dan BRI berdasarkan Perjanjian Induk adalah transaksi “sekuritisasi” dimana para pihak tersebut telah setuju untuk bekerja sama dalam rencana pengadaan dana bagi Perseroan selaku Kreditur Asal dengan cara melaksanakan sekuritisasi atas Kumpulan Tagihan milik Perseroan yang akan ditransformasi menjadi efek beragun aset berbentuk surat partisipasi (untuk selanjutnya disebut “EBA-SP SMF-BTN04”).

SMF selaku Penerbit akan membeli Kumpulan Tagihan untuk kepentingan para pemodal (untuk selanjutnya disebut “**Pemegang EBA-SP SMF-BTN04**”) dan akan menerbitkan EBA-SP SMF-BTN04.

2. Penerbit akan melakukan Pernyataan Pendaftaran kepada OJK untuk mendapatkan pernyataan efektif dari OJK, dimana kemudian Penerbit bertindak untuk kepentingan para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04, yang diwakili oleh Wali Amanat, akan membeli Kumpulan Tagihan dari Kreditur Asal sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04.
3. Sehubungan dengan Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04, Penerbit memiliki tugas utama untuk mengatur proses sekuritisasi atas Kumpulan Tagihan dan menerbitkan EBA-SP SMF-BTN04 berdasarkan Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04, Dokumen Transaksi dan peraturan perundangan yang berlaku.

Adapun Wali Amanat memiliki tugas utama untuk mewakili kepentingan Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 baik di dalam maupun di luar pengadilan mengenai pelaksanaan hak-hak dari Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 berdasarkan Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04 dan peraturan perundangan yang berlaku, termasuk namun tidak terbatas untuk mengambil segala tindakan-tindakan 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 dibebankan 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. Adapun perwakilan tersebut baru mulai berlaku efektif pada saat EBA-SP SMF-BTN04 telah dialokasikan kepada Pemegang EBA-SP SMF-BTN04.

Sedangkan Bank Kustodian memiliki tugas utama untuk mewakili kepentingan Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 sebagai pemilik atas Kumpulan Tagihan yang dibeli dari Kreditur Asal, dan mencatat Kumpulan Tagihan tersebut, memberikan jasa-jasa penyimpanan/penitipan dan pengurusan atas Hasil Koleksi yang diterimanya dari Penyedia Jasa, melakukan verifikasi atas dana-dana tersebut dan menentukan pokok dan bunga terhutang atas Kumpulan Tagihan tersebut, melakukan transfer atas Jumlah Pembayaran EBA-SP SMF-BTN04 untuk tiap triwulan kepada KSEI untuk kepentingan para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A sesuai dengan Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04, Dokumen Transaksi lainnya, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Untuk mendukung struktur Transaksi, SMF dalam kedudukannya selaku Pendukung Kredit akan menempatkan dana dalam jumlah tertentu yang dapat diterima Perusahaan Pemingkat Efek untuk meningkatkan kualitas pembayaran atas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A, dimana Pendukung Kredit akan menyediakan dan menyetorkan dana ke dalam rekening cadangan yang besarnya

setara dengan bunga yang wajib dibayar untuk EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dan total jumlah biaya-biaya senior yang akan jatuh tempo pada tanggal pembayaran berikutnya. Adapun penyediaan dana yang dilakukan oleh Pendukung Kredit tersebut diatur dalam Perjanjian Pendukung Kredit yang ditandatangani antara Pendukung Kredit dengan Wali Amanat atau Bank Kustodian.

5. Dalam Transaksi, sesuai dengan Pasal 6 Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04, akan diterbitkan EBA-SP SMF-BTN04 dengan nilai nominal sebesar Rp.2.000.000.000.000,00 (dua triliun Rupiah) yang diterbitkan dalam 2 (dua) kelas, yaitu:
 - a. EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dengan total nilai nominal sebesar Rp.1.824.000.000.000,00 (satu triliun delapan ratus dua puluh empat miliar Rupiah) yang terdiri dari:
 - i. Seri A1 dengan dengan nominal sebesar Rp.700.000.000.000,00 (tujuh ratus miliar Rupiah) mewakili 35% (tiga puluh lima persen) dari keseluruhan Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan pada Tanggal Cut-Off Final, dengan tingkat bunga tetap sebesar 7,00% (tujuh persen);
 - ii. Seri A2 dengan dengan nominal sebesar Rp.1.124.000.000.000,00 (satu triliun seratus dua puluh empat miliar Rupiah) mewakili 56,20% (lima puluh enam koma dua nol persen) dari keseluruhan Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan pada Tanggal Cut-Off Final, dengan tingkat bunga tetap sebesar 7,50% (tujuh koma lima nol persen);
 - b. EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B dengan nominal sebesar Rp.176.000.000.000,00 (seratus tujuh puluh enam miliar Rupiah) mewakili 8,80% (delapan koma delapan nol persen) dari Jumlah Pokok Terhutang atas Kumpulan Tagihan pada Tanggal Cut-Off Final.

EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A mempunyai hak menerima pembayaran lebih dulu daripada EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B dan hanya EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A yang akan ditawarkan kepada publik, dan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

6. EBA-SP SMF-BTN04 merupakan bukti partisipasi kepemilikan bersama yang tidak terbagi dalam Kumpulan Tagihan dan Hak-Hak Terkait yang dibeli dari Perseroan selaku Kreditur Asal, dimana dengan membeli dan memiliki EBA-SP SMF-BTN04 maka para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 secara bersama-sama menjadi kreditur akhir terhadap para debitur.

Sebagai bukti kepemilikan bersama yang tidak terpisahkan dari para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 atas Kumpulan Tagihan, maka Penerbit akan menerbitkan

- i. Sertifikat Jumbo EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A 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-SP SMF-BTN04 Kelas A dalam daftar Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 menurut prosedur KSEI; dan
- ii. Sertifikat EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B atas nama Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B.

7. EBA-SP SMF-BTN04 yang diterbitkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04 tidaklah menimbulkan kewajiban bagi Perseroan untuk membayar pokok dan bunga EBA-SP SMF-BTN04 kepada Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 dan bukan pula merupakan kewajiban hutang bagi Perseroan. Penerbitan dan penjualan EBA-SP SMF-BTN04 kepada Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 merupakan penjualan dan penyerahan Kumpulan Tagihan yang merupakan kewajiban debitur dari Perseroan untuk membayarkannya kepada Pemegang EBA-SP SMF-BTN04, dan meskipun tidak dilakukan proses perubahan nama dari Perseroan selaku Kreditur Asal kepada Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 yang diwakili oleh Wali Amanat, baik terhadap Perjanjian KPR maupun dokumen jaminan berupa SKMHT maupun APHT, namun sesuai ketentuan Pasal 11 Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04 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-SP SMF-BTN04 dengan cara yang sama seperti penagihan oleh Kreditur Asal sebelum penjualan Kumpulan Tagihan kepada Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 dengan didasarkan pada Perjanjian Penyediaan Jasa yang akan ditandatangani oleh Perseroan dengan Wali Amanat dan Bank Kustodian.
8. Transaksi 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 OJK No.23/2014.
9. Transaksi mempunyai resiko hukum secara umum yang dapat terjadi sehubungan dengan adanya perselisihan di antara para pihak yang terlibat dalam Transaksi dan/atau perselisihan dengan para debitur.

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

1. Penjualan Kumpulan Tagihan dari Perseroan selaku Kreditur Asal kepada Penerbit dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli antara Perseroan selaku Kreditur Asal dengan Penerbit, dimana Penerbit bertindak untuk kepentingan Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 yang diwakili oleh Wali Amanat, dimana hal tersebut sesuai dengan 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-SP SMF-BTN04 yang diwakili oleh Wali Amanat.

2. Pengalihan Kumpulan Tagihan dilakukan dengan penandatanganan Akta Cessie antara Perseroan selaku Kreditur Asal dengan Bank Kustodian yang bertindak untuk mewakili kepentingan para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04, 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 Asal lainnya terhadap debitur;
 - iv. semua uang tunai, cek, bilyet giro yang wajib dibayar dan diterima oleh Kreditur Asal 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 Asal kepada Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 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-SP SMF-BTN04 yang diwakili oleh Bank Kustodian. Tidak ada dalam ketentuan Dokumen Transaksi yang mewajibkan Perseroan selaku Kreditur Asal 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-SP SMF-BTN04. dan para kreditur Perseroan tidak dapat lagi menuntut terhadap Kumpulan Jaminan tersebut untuk menjadi jaminan bagi hutang Perseroan kepada kreditur yang bersangkutan.

5. Perseroan selaku Kreditur Asal 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-SP SMF-BTN04 pada saat pengalihan Kumpulan Tagihan yaitu sejak ditandatanganinya Akta Cessie.
4. Walaupun Bank Kustodian telah memiliki SKMHT, sepanjang belum dibebankannya atau dipasangnya hak tanggungan terhadap Properti Dibiayai, maka hal tersebut tidak mengakibatkan Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 yang diwakili oleh Wali Amanat 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.

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 Penerbit, Wali Amanat, Bank Kustodian dan Perusahaan Pemeringkat Efek

1. Sesuai dengan Pasal 13 Peraturan OJK No.23/2014, hubungan afiliasi yang terjadi antara Perseroan selaku Kreditur Asal dengan SMF selaku Penerbit serta BRI selaku Wali Amanat dan Bank Kustodian 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, SMF dan BRI.
2. 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.

B. Hubungan Afiliasi antara Penerbit, Wali Amanat dan Bank Kustodian dengan Perusahaan Pemeringkat Efek

Penerbit, Wali Amanat dan Bank Kustodian selaku pihak dalam Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04 tidak memiliki hubungan afiliasi dengan Perusahaan Pemeringkat Efek.

VIII. Investasi dari Penerbit dan Kreditur Asal

Sesuai dengan ketentuan Pasal 9 ayat 4 Peraturan OJK No.20/2017, dinyatakan bahwa Perseroan selaku Kreditur Asal hanya dapat melakukan pembelian atas EBA-SP paling banyak 10% (sepuluh persen) dari total nilai Kumpulan Tagihan.

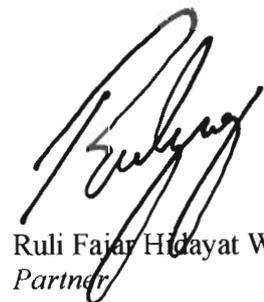
Berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat 4a jo Pasal 9 ayat 4b Peraturan OJK No.20/2017, dinyatakan bahwa Penerbit hanya dapat melakukan pembelian atas EBA-SP pada saat penawaran perdana paling banyak 10% (sepuluh persen) dari total nilai Kumpulan Tagihan, namun dalam hal penawaran EBA-SP tidak seluruhnya terserap oleh pasar, Penerbit dapat melakukan pembelian atas EBA-SP melebihi 10% (sepuluh persen) dari total nilai Kumpulan Tagihan.

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. Rencana Transaksi ini telah termuat di dalam Rencana Bisnis Bank Tahun 2018-2020 (“RBB Perseroan”) dan persetujuan atas RBB Perseroan 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 Nopember 2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Notaris Siti Rayhana, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang.
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

XIX. PANDANGAN DARI SISI PERPAJAKAN

08 Februari 2018 / February 08th, 2018

Ref: S-005/BTN-EXC/GCS/II/2018

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
AIA Central, 23rd Floor
Jl. Jend. Sudirman Kav.48A
Jakarta Selatan 12930
Indonesia

T +62 (21) 2988-0681
F +62 (21) 2988-0682
www.gnv.id

U.p./ Attention: Bp. Iman Nugroho Soeko, Bp. Sindhu Rahadian Ardita, Bp. Adi Santoso Budi Darma,

Perihal: Penelaahan Perpajakan atas Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi Sarana Multigriya Finansial – Bank Tabungan Negara Nomor 04 (EBA-SP SMF-BTN 04)

Subject: Tax Review on Asset-Backed Securities Under a Participation Letter Sarana Multigriya Finansial – Bank Tabungan Negara Number 04 (EBA-SP SMF-BTN 04)

Ringkasan Eksekutif

Yth. Bp. Iman, Bp. Sindhu dan Bp. Adi,

Sehubungan dengan rencana proyek sekuritisasi atas portofolio Tagihan Kredit Pemilikan Rumah ("KPR"), PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. ("BTN" atau "Perusahaan" atau "Kreditur Asal") telah menunjuk kami untuk memberikan komentar mengenai implikasi perpajakan atas struktur sekuritisasi yang diajukan sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku di Indonesia saat ini.

Kami memahami bahwa struktur yang diajukan adalah dalam bentuk Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi ("EBA-SP") dari Tagihan KPR BTN dengan jumlah nominal sekitar Rp. 2 Triliun; yang disebut sebagai "Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi Sarana Multigriya Finansial – Bank Tabungan Negara Nomor 04" ("EBA-SP SMF-BTN 04") yang mana merupakan suatu bentuk pembiayaan alternatif yang dipilih oleh BTN.

Menindaklanjuti rencana di atas, sesuai permintaan, kami telah melakukan penelaahan perpajakan khusus atas struktur yang diajukan dalam EBA-SP dari Tagihan KPR BTN yang mana mirip dengan Efek Beragun Aset Kredit Pemilikan Rumah (EBA-KPR) yang telah diterbitkan sebelumnya.

Pekerjaan kami dilakukan berdasarkan informasi/ data yang diberikan oleh Perusahaan, serta peraturan perpajakan yang berlaku di Indonesia dan penegasan peraturan yang dikeluarkan oleh Otoritas Pajak di Indonesia ("OPI") terkait dengan subjek pembahasan.

Executive Summary

Dear Bp. Iman, Bp. Sindhu and Bp. Adi,

In relation to the plan to enter into project securitization of Housing Loan ("KPR") Receivables portfolio, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. ("BTN" or the "Company" or the "Originator") has appointed us to provide comments related to the tax implications on the proposed structure of securitization in accordance with the prevailing Indonesian tax regulations.

We understand that the proposed structure is in the form of Asset-Backed Securities Under a Participation Letter ("EBA-SP") from KPR Receivables of BTN with the approximate nominal value of IDR 2 Trillion; so called as "Asset-Backed Securities Under a Participation Letter Sarana Multigriya Finansial – Bank Tabungan Negara Number 04" ("EBA-SP SMF-BTN 04") which represents an alternative funding opted by BTN.

Following to the above plan, as requested, we have performed a focused tax review on the proposed structure of EBA-SP from BTN's KPR Receivables, which is similar to the Residential Mortgage-Backed Securities (RMBS) that have been issued previously.

Our work is performed based on the information/ data provided by the Company, as well as the prevailing Indonesian tax legislation and the rulings issued by the Indonesian Tax Authority ("ITA") related to the subject of this discussion.

Secara umum, berikut kami ringkaskan implikasi perpajakan terkait secara singkat pada bagian tabel di bawah ini. Dalam beberapa hal, kami telah menggunakan asumsi bahwa peraturan perpajakan yang berlaku bagi Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset ("KIK-EBA") juga dapat berlaku bagi EBA-SP.

In general, we summarize herewith the related Indonesian tax implications briefly in the table below. In several cases, we have used the assumption that the prevailing tax regulations applicable to the Asset-Backed Securities Collective Investment Contract ("KIK-EBA") are also applicable to EBA-SP.

Uraian / Descriptions	Implikasi Perpajakan / Tax Implications
a. Status EBA-SP dari sudut pandang perpajakan.	<p>EBA-SP 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 EBA-SP) dapat mengurangi biaya-biaya yang wajar untuk mendapatkan, menagih dan memelihara penghasilan, seperti pembayaran bunga (untuk Sertifikat Kelas A), pembayaran imbalan kepada manajer investasi, bank kustodian, 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 EBA-SP mengingat EBA-SP tidak dianggap termasuk dalam kategori entitas tersebut), pajak penghasilan, dan lain sebagainya.</p> <p>Beberapa penghasilan juga bukan merupakan obyek PPh Badan, seperti pendapatan bunga dari tabungan atau deposito, yang merupakan obyek pajak penghasilan yang bersifat final.</p> • Pemotongan Pajak Penghasilan ("PPh") <ul style="list-style-type: none"> - 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.

<p>a. <i>Status of EBA-SP from the tax perspective.</i></p>	<p><i>EBA-SP 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):</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Corporate Income Tax ("CIT")</i> <p><i>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 (for Class A Certificates), payment of fee to investment manager, custodian bank, accountant, etc.</i></p> <p><i>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 EBA-SP, since the EBA-SP would not be viewed as falling under such entity category), income tax, etc.</i></p> <p><i>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.</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Withholding Income Tax ("WHT")</i> <ul style="list-style-type: none">- <i>Employee WHT (Article 21): at progressive rate from 5% up to 30%,</i>- <i>WHT on domestic income recipient; at rates ranging between 2% to 15%, depending on the type of services or income; generally, the 2% rate applies on services,</i>- <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>
<p>b. <i>Pengalihan atau penjualan portofolio Tagihan KPR secara jual putus oleh BTN, sebagai Originator atau Penyalur KPR, sebesar nilai nominal.</i></p>	<p><i>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 Pematangan PPh yang harus dilakukan atas transaksi tersebut.</i></p>
<p>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></p>	<p><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></p>

c. Penerimaan penghasilan oleh para Pemodal/Pemegang EBA dengan jenis sebagai berikut:

➤ EBA – Arus Kas Tetap (Sertifikat Kelas A)

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:

- 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 Menteri Keuangan ("MenKeu").

Dari sisi PPh Badan, pembayaran bunga merupakan biaya yang dibebankan pada EBA-SP.

➤ EBA – Arus Kas Tidak Tetap (Sertifikat Kelas B)

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.

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

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

➤ *Fixed Cash Flow ABS (Class A Certificates)*

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%; specific for interest received by a registered mutual fund and 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 Minister of Finance ("MoF").

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

➤ *Variable Cash Flow ABS (Class B Certificates)*

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 EBA-SP.

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

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.

Perlu sampaikan juga bahwa dalam beberapa kasus, penerapan undang-undang dan peraturan perpajakan di Indonesia dapat mengarah kepada pemahaman yang berbeda, yang biasanya dikarenakan oleh belum adanya pedoman yang pasti dari OPI; situasi ini dapat menyebabkan perbedaan antara penelaahan kami dan risiko pajak yang terjadi. Dalam keadaan tersebut, kami tidak dalam posisi untuk menjamin bahwa OPI akan setuju dengan implikasi pajak dan pendekatan yang 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. Silahkan menghubungi kami jika terdapat pertanyaan.

Sincerely yours,
PT GNV Consulting Services



Charles Oetomo
Partner Advisor

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.

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.

We should also point out that in some cases, the application of Indonesian tax laws and regulations may lead to different interpretations, which are mostly due to the lack of definite guidelines from the ITA; this situation could lead to discrepancies between our review and the actual tax exposures. In such circumstances, we are not in the position to 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.



Benjamin Simatupang
Director

XX. PENDAPAT DARI AKUNTAN PUBLIK

No. 18/001/07/NR.01/18

**Yang Terhormat,
Kepala Eksekutif
Pengawas Pasar Modal
Otoritas Jasa Keuangan
Gedung Soemitro Djojohadikusumo
Jl. Lapangan Banteng Timur No. 2-4
Jakarta Pusat 10710**

**Comfort Letter Penawaran Umum
Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi
Sarana Multigriya Finansial – Bank Tabungan Negara Nomor 04
(EBA-SP SMF-BTN04) Kelas A**

Dengan hormat,

Kami telah melakukan reviu Data Statistik Singkat Prospektus Awal (Data Statistik) dalam rancangan Prospektus Penawaran Umum Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi Sarana Multigriya Finansial – Bank Tabungan Negara Nomor 04 Kelas A (rancangan Prospektus EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A), selanjutnya disebut "Prospektus", dan sebagai dokumen dalam Surat Pernyataan Pendaftaran yang diserahkan kepada Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal, Otoritas Jasa Keuangan dalam rangka penawaran umum Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi SMF-BTN 04 Kelas A senilai Rp1.824.000.000.000 (satu trilyun delapan ratus dua puluh empat milyar Rupiah). Pada tanggal 30 Januari 2018, kami telah menerima dan mereviu Daftar Kumpulan Tagihan per tanggal 30 November 2017 yang merupakan data final aset Kredit Pemilikan Rumah dari PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. ("BTN") yang telah diidentifikasi sebagai pinjaman yang memenuhi kriteria seleksi, yang merupakan rincian dari Data Statistik tersebut, sebagai portofolio aset keuangan dalam sekuritisasi EBA-SP SMF-BTN04.

Surat ini dibuat berdasarkan keyakinan kami terhadap representasi PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) ("SMF"), BTN dan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk ("BRI"), bahwa:

- a. SMF, BTN dan BRI mengetahui proses reviu akan dilaksanakan jika penempatan Sekuritas EBA-SP SMF-BTN04 ini akan didaftarkan sesuai dengan peraturan OJK Pasar Modal.
- b. Dalam hubungannya dengan Penawaran Umum EBA-SP SMF-BTN04, proses reviu yang akan dilaksanakan secara substansi konsisten dengan proses reviu jika penempatan Sekuritas EBA-SP SMF-BTN04 telah didaftarkan sesuai dengan peraturan OJK Pasar Modal.

Sehubungan dengan Pernyataan Pendaftaran Penawaran Umum Efek Beragun Berbentuk Surat Partisipasi Sarana Multigriya Finansial – Bank Tabungan Negara Nomor 04 Kelas A (EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A), dengan ini kami menyatakan bahwa:



1. Kami adalah auditor independen dalam rangka pengajuan pernyataan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Kode Etik Akuntan Publik yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI) dan Peraturan OJK Pasar Modal No.VIII.A.2 tentang *Independensi Akuntan yang Memberikan Jasa di Pasar Modal*.
2. Menurut pendapat kami, Data Statistik yang disajikan dalam Prospektus telah sesuai dengan peraturan OJK No. 23/POJK.04/2014 tentang *Pedoman Penerbitan dan Pelaporan Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi Dalam Rangka Pembiayaan Sekunder Perumahan* yang diubah dengan peraturan OJK No. 20/POJK.04/2017 tentang *Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 23/POJK.04/2014 tentang Pedoman Penerbitan dan Pelaporan Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi Dalam Rangka Pembiayaan Sekunder Perumahan*.
3. Kami tidak mengaudit atau mereviu laporan keuangan perusahaan yang termasuk dalam dokumen pendaftaran, oleh sebab itu, kami tidak dapat dan tidak menyatakan pendapat atau memberikan keyakinan atas penyajian laporan keuangan tersebut.
4. Prosedur yang kami lakukan atas Data Statistik termasuk angka, tabel yang disajikan dalam prospektus sebagaimana diuraikan pada butir 5 di bawah, telah kami laksanakan sesuai dengan Standar Profesional Akuntan Publik yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.
5. Kami telah melakukan verifikasi atas akurasi perhitungan matematis Data Statistik yang disajikan dalam rancangan Prospektus dan membandingkan dengan data final atas tabel statistik "Karakteristik Portofolio KPR BTN EBA-SP SMF-BTN04 per tanggal 30 November 2017" sebagai aset keuangan dalam portofolio EBA-SP SMF-BTN04 dari penjelasan dalam Bagian VII rancangan Prospektus dan "Rata-rata Umur EBA-SP" yang tercantum dalam Bagian VI rancangan Prospektus. Informasi tentang aset yang disekuritisasi merupakan tanggung jawab Penerbit. Kami tidak menemukan hal-hal yang menyebabkan kami yakin bahwa terdapat perbedaan Data Statistik termasuk tabel dan grafik yang signifikan dalam rancangan Prospektus.
6. Untuk tujuan *comfort letter* ini, kami telah membaca perjanjian induk sekuritisasi tagihan KPR BTN antara BTN (Kreditur Asal dan Penyedia Jasa), SMF (Penerbit dan Pendukung Kredit), dan Bank Rakyat Indonesia – BRI (Wali Amanat dan Bank Kustodian); rancangan perjanjian penerbitan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A antara Penerbit dengan Wali Amanat /Bank Kustodian; rancangan akta jual beli tagihan antara Kreditur Asal dan Penerbit; rancangan akta cessie antara Kreditur Asal dengan Bank Kustodian; rancangan perjanjian penyediaan jasa antara Wali Amanat dengan Penyedia Jasa; rancangan perjanjian pendukung kredit antara Wali Amanat dengan Pendukung Kredit. Selain itu, kami juga telah membaca laporan akuntan lain yang menerbitkan Laporan Prosedur yang Disepakati dengan nomor 18/01/001/04/KAP-1/18 bertanggal 30 Januari 2018 dan Laporan Hasil Pemeriksaan atas Sampling Dokumentasi KPR-BTN dari Notaris Siti Rayhana, SH., bertanggal 1 Februari 2018, atas pemenuhan kriteria seleksi Tagihan KPR BTN yang dapat dimasukkan dalam transaksi jual beli tagihan KPR sebagai portofolio EBA-SP SMF-BTN04.
7. Harus dipahami bahwa kami tidak membuat representasi tentang pernyataan atas penafsiran menurut hukum atau kecukupan mengenai prosedur yang dilakukan sebagaimana dikemukakan dalam paragraf di atas; juga, prosedur tersebut tidak perlu mengungkapkan adanya salah saji material jumlah atau prosentase yang dicantumkan di atas. Di samping itu, kami telah memfokuskan semata-mata ke data yang dicantumkan

dalam pernyataan pendaftaran dan tidak membuat representasi tentang kecukupan pengungkapan atau tentang apakah fakta material telah dihilangkan. Surat ini hanya berkaitan dengan unsur Data Statistik yang disebutkan di atas dan tidak meluas ke laporan keuangan secara keseluruhan.

8. *Comfort Letter* ini semata-mata untuk memberikan informasi bagi pihak yang dituju dalam pelaksanaan dan pendokumentasian penyelidikan mereka atas kejadian-kejadian perusahaan dalam hubungannya dengan penawaran efek yang dicakup dalam pernyataan pendaftaran, dan *comfort letter* ini tidak ditujukan untuk digunakan, disebarluaskan, dikutip, atau pun dijadikan acuan di dalam atau di luar kelompok yang terlibat dalam penerbitan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A untuk tujuan lain, termasuk tetapi tidak terbatas pada pendaftaran, pembelian, atau penjualan efek, atau tidak untuk diarsipkan atau digunakan sebagai acuan baik seluruhnya atau sebagian dalam pernyataan pendaftaran atau dalam dokumen lain, kecuali bahwa pengacuan dilakukan dalam perjanjian penerbitan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A atau dalam daftar dokumen penutupan tentang penawaran efek yang dicakup dalam pernyataan pendaftaran.
9. Kami tidak bertanggung jawab untuk memutakhirkan surat ini untuk peristiwa dan keadaan yang terjadi setelah tanggal 12 Februari 2018.

**Kantor Akuntan Publik
Nugroho & Rekan
Ijin Usaha No.: 364/KM.1/2006**



**Zarya Nugroho
Ijin Akuntan Publik No.: AP.0250**

12 Februari 2018

XXI. KETERANGAN MENGENAI PEMERINGKATAN SMF-BTN04 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 POJK Nomor 23/POJK.04/2014 tentang tentang Pedoman Penerbitan dan Pelaporan Efek Beragun Aset berbentuk Surat Partisipasi dalam rangka Pembiayaan Sekunder Perumahan, Lembaga Pemeringkat telah melakukan pemeringkatan terhadap struktur transaksi dan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A yang akan ditawarkan kepada masyarakat. Berdasarkan hasil pemeringkatan atas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A sesuai dengan Surat No.RC-105/PEF-DIR/III/2018 tanggal 12 Februari 2018, perihal Sertifikat Pemeringkatan Final atas Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi Sarana Multigraya Finansial – Bank Tabungan Negara Nomor 04 (EBA-SP SMF-BTN04) Kelas A dengan *cut off date* data aset per 08 Februari 2018 (diaudit berdasarkan *cut off* data aset per 30 November 2017) periode 12 Februari 2018 sampai dengan 01 Februari 2019 memperoleh peringkat:

(Kelas A: idAAA)

Hasil pemeringkatan tersebut menunjukkan kapasitas EBA-SP SMF-BTN04 untuk membayar bunga secara tepat waktu dan membayar penuh pokok yang terhutang kepada para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A, sebelum maupun pada saat jatuh tempo. Hasil pemeringkatan tidak merupakan rekomendasi untuk membeli, menjual maupun memegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A, tidak juga mengatasi risiko *prepayment* dan risiko kredit aset keuangan dalam portofolio EBA-SP SMF-BTN04. Hasil pemeringkatan ini dapat sewaktu-waktu direvisi kembali, diubah atau ditarik oleh Lembaga Pemeringkat. Penjelasan mengenai faktor-faktor risiko yang berkenaan dengan EBA-SP SMF-BTN04 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.

XXII. HAK DAN KEWAJIBAN PEMEGANG EBA-SP SMF-BTN04 KELAS A

Hak Pemegang EBA-SP SMF-BTN04

Dengan tunduk pada syarat-syarat sesuai tertulis dalam Perjanjian EBA-SP SMF-BTN04, setiap Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A mempunyai Hak-hak sebagai berikut:

1. Mendapatkan Bukti Kepemilikan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A
Pada pasar perdana, Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A akan mendapatkan surat konfirmasi penjatahan yang akan disampaikan paling lambat 1 (hari) Hari Bursa setelah tanggal penjatahan apabila pembayaran dan aplikasi pembelian EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dari Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A diterima dengan baik (*in complete application*) oleh Agen Penjual Efek, dimana pembayaran diterima (*in good fund*) oleh Bank Kustodian pada tanggal yang telah ditentukan.
2. Menerima Pembayaran atas EBA-SP SMF-BTN04 kepada Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A
Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 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-SP SMF-BTN04 Kelas A yang dimiliki oleh Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A sesuai dengan syarat dan ketentuan dalam Prospektus ini
Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A mempunyai hak untuk memperdagangkan sebagian atau seluruh EBA-SP SMF-BTN04 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-SP SMF-BTN04 Kelas A sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 23/POJK.04/2014
5. Memeriksa Dokumen Transaksi
Para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 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-SP SMF-BTN04

Kewajiban Pemegang EBA-SP SMF-BTN04

Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 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-SP SMF-BTN04 tersebut sebelumnya telah memberitahu secara tertulis kepada Wali Amanat dan Bank Kustodian mengenai wanprestasi yang dilakukan Wali Amanat dan Bank Kustodian dalam melaksanakan tugas-tugasnya, dan wanprestasi tersebut masih berlanjut, dan (ii) para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 yang mewakili tidak kurang dari 25% (dua puluh lima persen) dari Jumlah Pokok Terhutang atas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A telah membuat permintaan tertulis kepada Wali Amanat dan 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-SP SMF-BTN04, dengan membeli dan memegang EBA-SP SMF-BTN04 setuju memenuhi dan terikat pada ketentuan dari Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04, termasuk segala tindakan Penerbit, Wali Amanat dan/atau Bank Kustodian yang dilakukan menurut Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04, dan syarat-syarat yang diberlakukan pada Pemegang EBA-SP SMF-BTN04, termasuk mengganti Wali Amanat dan/atau Bank Kustodian menurut keputusan yang diambil Rapat Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 sesuai dengan Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04.

XXIII. AGEN PENJUALAN EFEK EBA-SP SMF-BTN04 KELAS A

Berdasarkan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum di dalam Perjanjian Agen Penjual EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A untuk membantu Penerbit dalam penerbitan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A melalui Penawaran Umum, Kreditur Asal dan Penerbit telah melakukan penunjukan Agen Penjualan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A.

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

No.	Agen Penjual Efek	Porsi Penjualan (Rp)	Persentase (%)
1.	PT BNI Sekuritas	309.000.0000.000	16,94
2.	PT CIMB Sekuritas	369.000.0000.000	20,23
3.	PT Danareksa Sekuritas	329.000.0000.000	18,04
4.	PT Indo Premier Sekuritas	299.000.0000.000	16,39
5.	PT Mandiri Sekuritas	304.000.0000.000	16,67
6.	PT Mirae Asset Sekuritas	214.000.0000.000	11,73
Total		1.824.000.0000.000	100,00

Sesuai Perjanjian Agen Penjualan Efek, Agen Penjual Efek memiliki kewajiban untuk:

- melaksanakan penjualan EBA-SP SMF-BTN04 sampai dengan dana hasil Transaksi Sekuritisasi KPR BTN diterima oleh PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan EBA-SP SMF-BTN04 tercatat di Bursa Efek Indonesia
- Membantu proses edukasi dan sosialisasi pada fase *pre-marketing* kepada investor potensial;
- Melakukan penjualan produk EBA-SP SMF-BTN04 di Pasar Modal.

XXIV. LEMBAGA DAN PROFESI PENUNJANG PASAR MODAL

Konsultan Hukum	:	HKGM & Partners
Notaris Transaksi	:	Nanette Cahyanie Handari Adiwarsito, SH
Auditor <i>Agreed Upon Procedure</i> (AUP)	:	Heliantono & Rekan
Auditor <i>True Sale</i>	:	Nugroho & Rekan
Konsultan Pajak	:	PT GNV Consulting Service
Notaris Legal Review	:	Siti Rayhana, S.H.

XXV. PERSYARATAN DAN TATA CARA PEMBELIAN EBA-SP SMF-BTN04 KELAS A

Sebelum melakukan pembelian EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A, calon Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 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-SP SMF-BTN04 Kelas A dapat mengunjungi atau menghubungi Agen Penjual Efek.

Pemesanan pembelian EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A harus diajukan dengan menggunakan Formulir Pemesanan Pembelian EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A ("**FPP EBA-SP SMF-BTN04**") yang dicetak untuk keperluan ini dan pemesanan yang telah diajukan tidak dapat dibatalkan oleh pemesan.

Pembelian EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A harus dilakukan sesuai dengan syarat dan ketentuan yang tercantum dalam Prospektus dan FPP EBA-SP SMF-BTN04.

Permohonan pembelian EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A yang dilakukan menyimpang dari ketentuan-ketentuan dan persyaratan tersebut di atas tidak akan dilayani.

1. Pemesan Yang Berhak
Penawaran EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A ini dilakukan dalam wilayah Republik Indonesia dan ditawarkan kepada perseorangan dan/atau badan-badan baik warga Negara Asing/Badan Asing, baik bertempat tinggal/berkedudukan di Indonesia maupun bertempat tinggal/berkedudukan di luar negeri.
2. Pemesanan Pembelian EBA-SP SMF-BTN04 KELAS A
Pemesanan pembelian EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A harus dilakukan dengan menggunakan FPPEBA-SP SMF-BTN04 yang dicetak untuk keperluan ini yang dapat diperoleh di kantor Agen Penjual Efek sebagaimana tercantum dalam Prospektus ini, dan pemesanan yang telah diajukan tidak dapat dibatalkan oleh pemesan. Pemesanan pembelian EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A yang dilakukan menyimpang dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas tidak dilayani.
3. Jumlah Minimum Pemesanan
Pemesanan pembelian EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A harus dilakukan dalam jumlah sekurang-kurangnya Rp.5.000.000 (lima juta Rupiah) atau kelipatannya.
4. Masa Penawaran
Masa Penawaran EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A adalah pada tanggal 26 Februari 2018 ditutup pada pukul 14.00 WIB.
5. Tempat Pengajuan Pemesanan Pembelian EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A
Sebelum Masa Penawaran ditutup, pemesan harus melakukan pemesanan pembelian EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dengan mengajukan FPPEBA-SP SMF-BTN04 selama jam kerja yang umum berlaku kepada Agen Penjual Efek, pada tempat dimana pemesan memperoleh Prospektus dan FPPEBA-SP SMF-BTN04.
6. Bukti Tanda Terima Pemesanan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A
Agen Penjual Efek yang menerima pengajuan pemesanan pembelian EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A akan menyerahkan kembali kepada pemesan 1 (satu) salinan FPPEBA-SP SMF-BTN04 yang telah ditandatanganinya sebagai bukti tanda terima pemesanan pembelian EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A. Bukti tanda terima pemesanan pembelian EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A bukan merupakan jaminan dipenuhinya pemesanan.
7. Penjatahan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A
EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A akan ditawarkan secara terus menerus pada Masa Penawaran sampai volume pemesanan mencapai jumlah EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A yang diterbitkan. Selanjutnya apabila jumlah keseluruhan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A yang dipesan melebihi jumlah EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A yang ditawarkan, maka penjatahan akan ditentukan oleh Penerbit bersama dengan Agen Penjualan Efek, dan penjatahan akan dilakukan pada tanggal 27 Februari 2018.

Penerbit akan menyampaikan Laporan Hasil Penawaran Umum kepada OJK paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja sejak efektifnya Pernyataan Pendaftaran sesuai dengan peraturan OJK No.23/POJK.04/2014.

8. Pembayaran Pemesanan Pembelian EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A
Pembayaran pemesanan pembelian EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A setelah menerima pemberitahuan hasil penjatahan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A, pemesan harus segera melaksanakan pembayaran yang dapat dilakukan secara transfer yang ditunjukkan kepada rekening penampungan EBA-SP SMF-BTN04. Dana tersebut harus sudah efektif pada rekening rekening penampungan EBA-SP SMF-BTN04 pada Tanggal Penutupan pukul 10.00 WIB (*in good funds*)

Informasi rekening penampungan EBA-SP SMF-BTN04 sebagai berikut

Nama Bank : Bank BRI Kantor Cabang Khusus
No. Rekening : 0206-01-008685-30-5
Atas Nama : EBA-SP SMF-BTN04 qq Subscription

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

9. Distribusi EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A Secara Elektronik
Pada Tanggal Penutupan, Penerbit dan Bank Kustodian wajib menerbitkan Sertifikat Jumbo EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A untuk diserahkan kepada KSEI dan selanjutnya Penerbit memberi instruksi kepada Bank Kustodian untuk mengkreditkan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A pada Rekening Efek masing-masing pemesan di KSEI sesuai dengan pembayaran yang telah dilakukan.
10. Pendaftaran EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A ke dalam Penitipan Kolektif
EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A yang ditawarkan melalui Penawaran Umum ini akan didaftarkan pada KSEI berdasarkan Perjanjian Pendaftaran EBA-SP SMF-BTN04 yang ditandatangani Bank Kustodian dengan KSEI. Dengan didaftarkannya EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A tersebut di KSEI, maka atas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A yang ditawarkan berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - a. Penerbit tidak menerbitkan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dalam bentuk sertifikat atau warkat kecuali Sertifikat Jumbo EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A yang diterbitkan untuk didaftarkan atas nama KSEI untuk kepentingan Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A. EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A akan diadministrasikan secara elektronik dalam Penitipan Kolektif di KSEI. Selanjutnya EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A hasil Penawaran Umum akan dikreditkan ke dalam rekening Efek selambat-lambatnya pada Tanggal Penutupan yaitu tanggal 28 Februari 2018 KSEI akan menerbitkan Konfirmasi Tertulis kepada Perusahaan Efek atau Bank Kustodian sebagai tanda bukti pencatatan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dalam Rekening Efek di KSEI. Konfirmasi Tertulis tersebut merupakan bukti kepemilikan yang sah atas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A yang tercatat dalam Rekening Efek;
 - b. Pengalihan kepemilikan atas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dilakukan dengan pemindahbukuan antar Rekening Efek di KSEI, yang selanjutnya akan dikonfirmasi kepada Pemegang Rekening;
 - c. Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A yang tercatat dalam Rekening Efek merupakan Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A yang berhak atas pembayaran triwulanan dan menerima laporan triwulan tentang investasi atas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A menurut ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang diatur dalam Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04;
 - d. Pembayaran Hak-hak para Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A akan dibayarkan oleh KSEI selaku Agen Pembayaran atas nama EBA-SP SMF-BTN04 kepada Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A melalui Pemegang Rekening sesuai dengan jadwal pembayaran. Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A yang berhak atas manfaat seperti yang tertera dalam Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04 yang dibayarkan secara triwulanan adalah yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 pada *recording date*, kecuali ditentukan lain oleh KSEI atau peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - e. Hak untuk menghadiri Rapat Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 dilaksanakan oleh Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dengan memperhatikan Konfirmasi Tertulis Untuk Rapat Umum Pemegang Efek (KTUR) asli yang diterbitkan oleh KSEI kepada Wali Amanat dan Bank Kustodian. KSEI akan membekukan seluruh EBA-SP SMF-

BTN04 Kelas A yang disimpan di KSEI sehingga EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A tersebut tidak dapat dialihkan/dipindahbukukan sejak 3 (tiga) Hari Kerja sebelum tanggal penyelenggaraan Rapat Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 (R-3) sampai dengan tanggal berakhirnya Rapat Pemegang EBA-SP SMF-BTN04 yang dibuktikan dengan adanya pemberitahuan dari Bank Kustodian;

- f. Pihak-pihak yang hendak melakukan pemesanan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A wajib membuka Rekening Efek di Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang telah menjadi pemegang Rekening Efek di KSEI.

11. Lain-lain

Agen Penjual Efek berhak untuk menerima atau menolak pemesanan pembelian EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A secara keseluruhan atau sebagian dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

XXVI. PEMBUBARAN DAN LIKUIDASI

EBA-SP SMF-BTN04 dibubarkan bila:

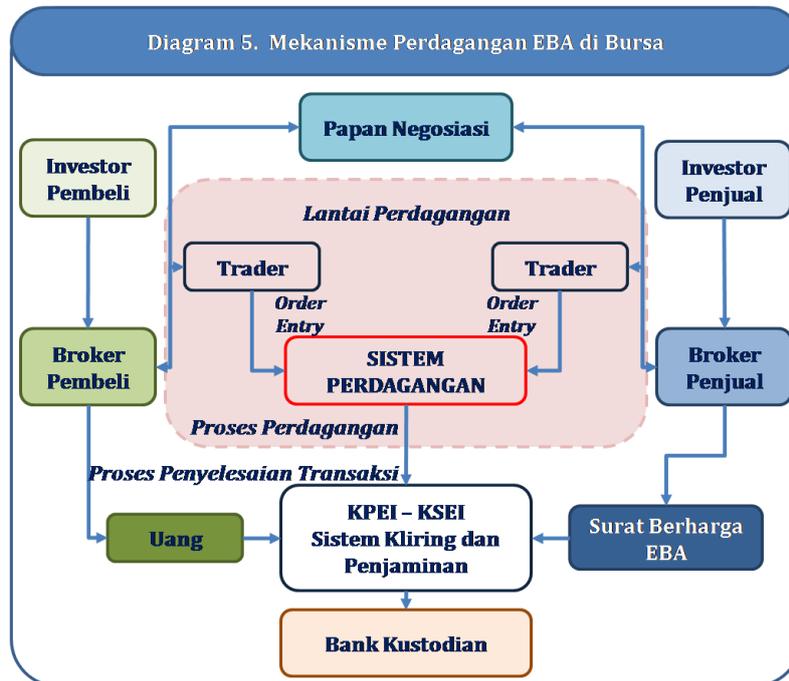
- a. Pernyataan Pendaftaran ditolak oleh OJK;
- b. Efektif pencatatan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A di Bursa Efek Indonesia tidak diperoleh;
- c. pada saat semua kewajiban pembayaran atas EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas B berdasarkan Perjanjian Penerbitan EBA-SP SMF-BTN04 telah dibayar penuh; atau
- 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-SP SMF-BTN04 Kelas A telah dibayar lunas; atau

Dalam hal EBA-SP SMF-BTN04 dibubarkan atau dilikuidasi karena kondisi di atas, maka:

- a. Penerbit, Wali Amanat dan Bank Kustodian melakukan pembubaran EBA-SP SMF-BTN04 dengan membuat akta pembubaran EBA-SP SMF-BTN04,
- b. Penerbit mengupayakan pencabutan Nomor Pokok Wajib Pajak EBA-SP SMF-BTN04 sesuai peraturan pajak yang berlaku, dan
- c. Penerbit menyampaikan laporan pembubaran tersebut kepada OJK disertai dengan salinan akta pembubaran EBA-SP SMF-BTN04 dalam jangka waktu paling lambat 10 (sepuluh) Hari Kerja sejak penandatanganan akta pembubaran EBA-SP SMF-BTN04 dalam hal huruf a dan b atau paling lambat 2 (dua) bulan dalam hal huruf c dan d.

Setelah pembubaran EBA-SP SMF-BTN04, Penerbit, Wali Amanat dan Bank Kustodian tidak lagi bertanggung jawab kepada pihak manapun, termasuk kepada Pemegang EBA-SP SMF-BTN04, untuk hal-hal berkenaan dengan EBA-SP SMF-BTN04 dan/atau perjanjian terkait.

XXVII. MEKANISME PERDAGANGAN EBA-SP SMF-BTN04 KELAS A DI BURSA



Perdagangan EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A yang tercatat pada bursa akan sama dengan perdagangan efek bersifat utang seperti halnya obligasi. Dalam perdagangan EBA-SP SMF-BTN04 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.

XXVIII. INFORMASI MENGENAI PENYEBARLUASAN PROSPEKTUS DAN FORMULIR PEMESANAN PEMBELIAN EBA-SP SMF-BTN04 KELAS A

Setelah didapatnya surat efektif dari OJK, Prospektus dan Formulir Pemesanan Pembelian EBA-SP SMF-BTN04 Kelas A dapat diperoleh di kantor Agen Penjual Efek. Untuk informasi lebih lanjut dapat menghubungi :



PT BNI Sekuritas
Sudirman Plaza,
Indofood Tower Lantai 16
Jl. Jend. Sudirman Kav. 76 - 78
Jakarta 12910



PT CIMB Sekuritas Indonesia
The IDX Building Tower II, 11th & 20th
Floor Jl. Jend. Sudirman
Kav. 52-53 Jakarta 12190



PT Danareksa Sekuritas
Gedung Danareksa,
Jl. Medan Merdeka Selatan
No. 14
Jakarta 10110

INDOPREMIER

PT Indo Premier Sekuritas
Wisma GKBI 7/F Suite 718
Jl. Jend. Sudirman No. 28
Jakarta 10210



PT Mandiri Sekuritas
Plaza Mandiri, 28th floor
Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 36-38
Jakarta 12190



PT Mirae Asset Sekuritas
Indonesia
Equity Tower 50th Floor,
SCBD Lot 9
Jl Jenderal Sudirman
Kav 52-53,
Jakarta 12190