



**Memfasilitasi Sekuritisasi dan  
Memberikan Pendanaan  
bagi Penyalur KPR**

# Program Sekuritisasi KPR

## » Deskripsi Program

Sekuritisasi KPR merupakan proses transformasi tagihan KPR yang merupakan aset non likuid menjadi aset likuid dalam bentuk Efek Beragun Aset (EBA) yang dapat diterbitkan oleh SMF dengan sumber pembayaran utama berasal dari tagihan KPR yang menjadi aset dasar.

## » Peran SMF dalam Transaksi Sekuritisasi

1. Koordinator Global
2. Penata sekuritisasi (*Arranger*).
3. Penerbit EBA Surat Partisipasi (EBA-SP).
4. Pendukung kredit (*Credit Enhancer*).
5. Investor.

## » Manfaat Sekuritisasi Bagi Bank

- Diversifikasi sumber pendanaan dengan memperoleh dana dari Pasar Modal.
- Meningkatkan kapasitas penyaluran KPR.
- Mengatasi risiko maturity mismatch antara aset dan kewajiban.
- Memperkuat neraca, laba rugi dan rasio keuangan.

## » Pertimbangan Bagi Investor EBA

- Efek Beragun Aset (EBA) yang diterbitkan, menawarkan :
  - Rating terbaik (AAA), tenor panjang dan aman.
  - Aset dasar berupa KPR yang berkualitas yang dipilih berdasarkan kriteria seleksi yang ketat dan adanya diversifikasi wilayah orinasi KPR.
  - Struktur transaksi yang solid, diantaranya dengan subordinasi dan dukungan kredit yang diberikan oleh SMF.
- Imbal hasil (Yield) yang menarik.
- Berkontribusi langsung kepada pengembangan sektor riil, khususnya sector perumahan

## » Deskripsi Program

- Program Repo KPR adalah pembelian kumpulan tagihan KPR oleh SMF untuk jangka waktu tertentu dengan kewajiban bank/penyalur KPR untuk membeli kembali atau mengganti hak tagih (*recourse*).
- Program ini juga dimaksudkan sebagai langkah persiapan bank/penyalur KPR untuk melakukan sekuritisasi dikemudian hari.

## » Fitur Program

Tenor pembelian	Sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun
Tingkat bunga	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tetap selama tenor pembelian.</li><li>• Pada akhir tenor pembelian, tingkat bunga dapat ditinjau kembali untuk tenor baru yang akan disepakati.</li></ul>
Pembayaran angsuran	Pembayaran pokok & bunga dilakukan setiap bulanan
Kewajiban penggantian ( <i>recourse</i> ) atau pembelian kembali	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kolektibilitas KPR kurang lancar (Kol 3)</li><li>• KPR tidak sesuai Kriteria KPR SMF</li><li>• <i>Prepayment</i> oleh debitur KPR (termasuk <i>partial prepayment</i>).</li><li>• KPR jatuh tempo mendahului tanggal Peninjauan tingkat bunga.</li></ul>
Kewajiban pembelian kembali	Pembelian kembali pada akhir tenor, apabila tidak tercapai kesepakatan tingkat bunga baru.
Kewajiban Pelaporan	Pelaporan bulanan atas pool KPR.
Pengikatan Transaksi	Akta Jual Beli & Cessie.

## » Kriteria KPR yang dibeli SMF

- Tujuan KPR adalah untuk membiayai pembelian rumah tapak.
- Debitur KPR adalah WNI.
- KPR dijamin asuransi jiwa kredit dan asuransi kebakaran dengan *banker's clause*.
- Maksimum nominal awal KPR Rp 700 Juta.
- Kolektibilitas KPR lancar pada tanggal pembelian.
- *Original loan to value* (OLTV) sesuai ketentuan yang berlaku.
- Sisa jangka waktu KPR lebih panjang dari tenor pembelian.
- Agunan KPR berupa sertifikat HGB/HM dengan SKMHT/HT serta memiliki IMB.

# Program Refinancing

Program Pembiayaan Berjaminan Tagihan KPR

## » Deskripsi Program

- Program *Refinancing* adalah salah satu program SMF kepada bank/lembaga penyalur KPR dalam bentuk pemberian pinjaman atau pembiayaan berjangka waktu menengah panjang dengan agunan berupa hak tagih KPR.
- Program *Refinancing* ini ditujukan bagi bank/lembaga penyalur KPR yang bermaksud meningkatkan volume portofolio KPR dan diharapkan dapat membantu bank/lembaga penyalur KPR untuk memproduksi KPR yang berkualitas secara berkesinambungan sehingga dikemudian hari dapat disekuritisasi.

## » Fitur Program

Tujuan penggunaan dana	Untuk <i>Refinancing</i> KPR
Tingkat bunga	Tetap selama jangka waktu program.
Jangka waktu	Sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun.
Pembayaran Angsuran	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pembayaran bunga dilakukan setiap bulanan</li><li>• Pengembalian pokok sesuai kesepakatan.</li></ul>
Jaminan	Hak tagih KPR milik bank/lembaga penyalur KPR.
Pengikatan jaminan	Akta Fidusia.
Pelaporan	Kewajiban penyampaian laporan bulanan atas pool KPR yang menjadi agunan.

## » KPR yang diagunkan

- Tujuan KPR adalah untuk membiayai pembelian rumah tapak.
- Debitur KPR adalah WNI.
- KPR dijamin asuransi jiwa kredit dan asuransi kebakaran dengan *banker's clause*.
- Maksimum nominal awal KPR Rp 700 Juta.
- Kolektibilitas KPR lancar.
- *Original loan to value* (OLTV) sesuai ketentuan yang berlaku
- Sisa waktu KPR lebih panjang dari jangka waktu pembiayaan.
- Agunan berupa sertifikat HGB/HM dengan SKMHT/HT serta memiliki IMB.

# Program Pembiayaan Syariah

Program Berjaminan KPR iB

## » Deskripsi Program

- Program pembiayaan syariah merupakan program pendanaan berbasis syariah dari SMF kepada bank/lembaga penyalur KPR iB dengan agunan berupa hak tagih KPR iB
- Program pembiayaan syariah ini ditujukan bagi bank/lembaga penyalur KPR iB untuk memberikan bentuk sumber pendanaan jangka menengah/panjang untuk penyaluran KPR iB, mengurangi *mismatch funding*, dan meningkatkan kapasitas bank syariah dalam menyalurkan KPR iB.

## » Fitur Program

Tujuan penggunaan dana	Untuk mendukung penyaluran KPR iB
Tingkat bunga	Tetap selama jangka waktu program.
Jangka waktu	Sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun.
Pembayaran Angsuran	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pembayaran imbal hasil dilakukan setiap bulanan</li><li>• Pengembalian pokok sesuai kesepakatan.</li></ul>
Jaminan	Hak tagih KPR iB milik bank/lembaga penyalur KPR iB.
Pengikatan jaminan	Akta Fidusia.
Pelaporan	Kewajiban penyampaian laporan bulanan atas pool KPR iB yang menjadi agunan.

## » KPR iB yang diagunkan

- Tujuan KPR adalah untuk membiayai pembelian rumah tapak.
- Debitur KPR adalah WNI.
- KPR iB dijamin asuransi jiwa kredit dan asuransi kebakaran dengan *banker's clause*.
- Maksimum nominal awal KPR Rp 700 Juta.
- Kolektibilitas KPR lancar.
- *Original loan to value* (OLTV) sesuai ketentuan yang berlaku
- Sisa waktu KPR lebih panjang dari jangka waktu pembiayaan.
- Agunan berupa sertifikat HGB/HM dengan SKMHT/HT serta memiliki IMB.

# Informasi Tambahan

## » Outstanding Surat Utang Perseroan

Obligasi	Jumlah (Rp)	Jangka Waktu	Tingkat Bunga	Tanggal Penerbitan	Peringkat
Obligasi Berkelanjutan I Tahap II Seri C	838.000.000.000	5 Tahun	7,55%	25-Apr-12	AA+ (idn)
Obligasi Berkelanjutan II Tahap I Seri B	255.000.000.000	5 Tahun	7,50%	27-Dec-12	AA+ (idn)
Obligasi Berkelanjutan II Tahap I Seri C	175.000.000.000	7 Tahun	8,00%	27-Dec-12	AA+ (idn)
Obligasi Berkelanjutan II Tahap II Seri B	123.000.000.000	3 Tahun	7,30%	21-Mar-13	AA+ (idn)
Obligasi Berkelanjutan II Tahap II Seri C	736.000.000.000	5 Tahun	7,60%	21-Mar-13	AA+ (idn)
Obligasi Berkelanjutan II Tahap II Seri D	100.000.000.000	7 Tahun	7,80%	21-Mar-13	AA+ (idn)
PUB II Tahap 3 Seri B	237.000.000.000	3 Tahun	10,00%	27-Mar-14	AA+ (idn)
PUB 2 Tahap 5 Seri B	753.000.000.000	3 Tahun	10,00%	16-Dec-14	AA+ (idn)
PUB 3 Tahap 1 Seri A	415.000.000.000	1 Tahun	8,60%	07-Jul-15	AA+ (idn)
PUB 3 Tahap 1 Seri B	85.000.000.000	3 Tahun	9,25%	07-Jul-15	AA+ (idn)
PUB 3 Tahap 2 Non Seri	472.000.000.000	1 Tahun	8,90%	18-Nov-15	AA+ (idn)
PUB 3 Tahap 3 Thn 2015 Non Seri	600.000.000.000	2 Tahun	9,25%	23-Dec-15	AA+ (idn)

## » Surat Utang yang Telah Jatuh Tempo

Obligasi	Jumlah (Rp)	Jangka Waktu	Tingkat Bunga	Tanggal Penerbitan	Peringkat
Obligasi I Non Seri	300.000.000.000	1 Tahun	10,13%	10-Jul-09	AA+ (idn)
Obligasi II Non Seri	251.000.000.000	2 Tahun	9,50%	29-Dec-09	AA+ (idn)
Obligasi III Seri A	500.000.000.000	2 Tahun	9,25%	08-Jul-10	AA+ (idn)
Obligasi III Seri B	227.000.000.000	3 Tahun	9,75%	08-Jul-10	AA+ (idn)
MTN I Seri A	163.000.000.000	1 Tahun	8,75%	16-Apr-10	F1+ (idn)
MTN I Seri B	25.000.000.000	2 Tahun	9,25%	16-Apr-10	F1+ (idn)
MTN II Non Seri	200.000.000.000	1 Tahun	8,50%	30-Dec-10	F1+ (idn)
Obligasi IV Seri A	378.000.000.000	1 Tahun	8,40%	05-Apr-11	AA+ (idn)
Obligasi IV Seri B	85.000.000.000	2 Tahun	8,80%	05-Apr-11	AA+ (idn)
MTN III Tahap I	205.000.000.000	1 Tahun	8,20%	17-Okt-11	F1+ (idn)
MTN III Tahap II	100.000.000.000	1 Tahun	8,20%	20-Okt-11	F1+ (idn)
Obligasi Berkelanjutan I Seri A	160.000.000.000	1 Tahun	7,38%	21-Dec-11	AA+ (idn)
Obligasi Berkelanjutan I Seri B	80.000.000.000	2 Tahun	8,23%	21-Dec-11	AA+ (idn)
Obligasi Berkelanjutan I Seri C	510.000.000.000	3 Tahun	8,48%	21-Dec-11	AA+ (idn)
Obligasi Berkelanjutan I Tahap II Seri A	255.000.000.000	2 Tahun	7,10%	25-Apr-12	AA+ (idn)
Obligasi Berkelanjutan I Tahap II Seri B	157.000.000.000	3 Tahun	7,35%	25-Apr-12	AA+ (idn)
MTN IV Non Seri	580.000.000.000	1 Tahun	6,50%	18-Okt-12	F1+ (idn)
Obligasi Berkelanjutan II Tahap I Seri A	320.000.000.000	3 Tahun	7,30%	27-Dec-12	AA+ (idn)
Obligasi Berkelanjutan II Tahap II Seri A	160.000.000.000	1 Tahun	6,80%	21-Mar-13	AA+ (idn)
MTN V Non Seri	500.000.000.000	1 Tahun	8,50%	30-Sep-13	F1+ (idn)
MTN VI Non Seri	520.000.000.000	1 Tahun	9,50%	12-Dec-13	F1+ (idn)
PUB II Tahap III Seri A	60.000.000.000	1 Tahun	9,10%	27-Mar-14	AA+ (idn)
MTN VII	565.000.000.000	1 Tahun	9,00%	12-Jun-14	F1+ (idn)
PUB II Tahap IV	500.000.000.000	1 Tahun	9,13%	17-Sep-14	AA+ (idn)
PUB II Tahap V Seri A	701.000.000.000	1 Tahun	9,60%	16-Dec-14	AA+ (idn)

## » Efek Beragun Aset KPR

EBA KPR atau Efek Beragun Aset KPR adalah surat berharga yang dapat berupa surat utang atau surat partisipasi yang diterbitkan oleh Penerbit yang pembayarannya terutama bersumber dari kumpulan piutang berupa tagihan KPR.

## » Efek Beragun Aset KPR yang Telah Diterbitkan

Sekuritisasi	Jumlah Penerbitan EBA (Rp)	Tingkat Bunga EBA	Tanggal Penerbitan	Peringkat
EBA DSMF01	100.000.000.000	13,00%	12-Feb-09	AAA (idn)
EBA DSMF01	360.000.000.000	11,00%	10-Nov-09	AAA (idn)
EBA DBTN01	688.500.000.000	9,25%	27-Dec-2010	AAA (idn)
EBA DBTN02	645.000.000.000	8,75%	16-Nov-11	AAA (idn)
EBA DBTN03	925.000.000.000	7,75%	12-Dec-2012	AAA (idn)
EBA DBTN04				
Kelas A1	403.000.000.000	8,90%	20-Dec-2013	AAA (idn)
Kelas A2	525.000.000.000	9,50%		
EBA DBTN05				
Kelas A1	723.500.000.000	10,00%	02-Dec-2014	AAA (idn)
Kelas A2	647.500.000.000	10,25%		
EBA SP SMF-BTN01				
Kelas A	181.600.000.000	8,60%	27-Nov-15	AAA (idn)



**PT. SARANA MULTIGRIYA FINASIAL (Persero)**

Indonesia Secondary Mortgage Corporation

Grha SMF  
Jalan Panglima Polim I No. 1  
Kebayoran Baru, Jakarta 12160  
Tel: +62 21 2700 400, Fax: +62 21 2701 400  
e-mail: [info@smf-indonesia.co.id](mailto:info@smf-indonesia.co.id)

[www.smf-indonesia.co.id](http://www.smf-indonesia.co.id)