

**PERJANJIAN KERJASAMA
ANTARA
PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH SUMATERA SELATAN DAN
BANGKA BELITUNG CABANG UTAMA KAPten A RIVAI
DENGAN
PT. MUDA GEMILANG PROPERTINDO
TENTANG
PEMBERIAN KREDIT GRIYA SEJAHTERA SIAP HUNI
FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN**

Nomor : 06A/FAP/PRS/2025

Nomor : 025/PRS/MGP/Maret/2025

Pada hari ini Rabu, tanggal 25, bulan Maret, tahun **Dua Ribu Dua Puluh Lima** (**25-03-2025**), kami yang bertanda tangan di bawah ini :

I. **Muhammad Fahmi**, Selaku Pemimpin Cabang PT. Bank Pembangunan Daerah **Sumatera Selatan dan Bangka Belitung Cabang Utama Kapten A. Rivai** berdasarkan Surat Kuasa Direksi No. 79 Tanggal 09 Agustus 2021 yang dibuat oleh dan dihadapan Husnawaty, SH, Notaris di Palembang, Untuk itu sah bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Anggaran Dasar PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung yang dimuat dalam akta Nomor 20 tanggal 25 November 2000 yang dibuat oleh DR.Justin Aritonang, Sarjana Hukum, Notaris di Palembang dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 938 tahun 2001, Tambahan Berita Negara RI tanggal 9 Februari 2001 Nomor 12, berikut dengan perubahan-perubahannya terakhir berdasarkan Akta Nomor 09 tanggal 27 Desember 2024 yang dibuat dihadapan Siti Hikmah Nuraeni, S.H., Notaris di Palembang dan telah diterima serta dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan suratnya Nomor AHU-AH.01.09-0294135 tanggal 29 Desember 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai: -----
PIHAK PERTAMA -----

II. **Feri Antoni**, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut untuk dan atas nama Direktur PT. MUDA GEMILANG PROPERTINDO pemegang KTP Nomor 167103270280005 dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut untuk dan atas nama PT. MUDA GEMILANG PROPERTINDO yang berkedudukan dan berkantor di Jalan AMD Ruko Perum Pesona Bandara RT.015 RW.004 Kelurahan Talang Jambe Kecamatan Sukarami Kota Palembang berdasarkan Akta Pendirian PT. MUDA GEMILANG PROPERTINDO Nomor 01 tanggal 06 Mei 2024 yang dibuat oleh Notaris Herto Pebriyadi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan di Palembang dan telah mendapatkan Pengesahan dari Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia No.AHU-0031924.AH.01.01. Tahun 2024 tanggal 06 Mei 2024, selanjutnya disebut : -----
PIHAK KEDUA -----

Selanjutnya **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA**, secara bersama-sama disebut **PARA PIHAK**. -----

PARA PIHAK terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut : -----

Hal 1 Dari 13

PARAF PIHAK PERTAMA	
PARAF PIHAK KEDUA	X

- a. Bawa PIHAK PERTAMA adalah lembaga perbankan yang usahanya antara lain menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali dalam bentuk pinjaman.-
- b. Bawa PIHAK KEDUA adalah perusahaan pengembang yang usahanya antara lain membangun komplek perumahan/ruko/rukan siap huni lengkap dengan fasilitas sesuai dengan persyaratan yang ditentukan oleh Pemerintah yang diperuntukkan bagi masyarakat, dimana penjualannya melalui Fasilitas Kredit Griya Sejahtera (KGS) Siap Huni dengan pembayaran kembali secara angsuran.-

PARA PIHAK setuju dan sepakat untuk mengadakan kerjasama pemberian fasilitas Kredit Griya Sejahtera (KGS FLPP) siap huni yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan tetap dan tidak tetap, yang terletak di :

Nama Perumahan : Griya Gemilang

Jumlah Unit : 34 unit

Lokasi : Jln Tiga Saudara Kel.Pangkalan Benteng Kec. Talang Kelapa Kota Palembang, dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal-pasal sebagai berikut : ---

PASAL 1 DEFINISI

1. **Bank** adalah PIHAK PERTAMA, yaitu PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung Cabang Utama Kapten A Rivali-----
2. **Kredit** adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara PIHAK PERTAMA dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga-----
3. **Debitur** adalah Pihak yang memenuhi syarat dan ketentuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari PIHAK PERTAMA berdasarkan Perjanjian Kredit-----
4. **Kredit Griya Sejahtera Siap Huni** atau (KGS) Siap Huni adalah fasilitas kredit yang tujuan penggunaannya membantu masyarakat untuk memiliki rumah Siap Huni melalui pengembang (developer) yang telah bekerja sama dengan PIHAK PERTAMA-----
5. **Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan**, yang selanjutnya disebut **FLPP** adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Perumahan Rakyat-----
6. **Perjanjian Kredit** adalah persetujuan dan/atau kesepakatan yang dibuat bersama antara PIHAK PERTAMA dan Debitur atas sejumlah kredit yang berkaitan dengan Kredit Griya Sejahtera (KGS) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Siap Huni dengan kondisi yang telah diperjanjikan hal mana pihak Debitur wajib untuk mengembalikan kredit yang telah diterima dalam jangka waktu tertentu disertai bunga dan biaya-biaya yang disepakati-----
7. **Pencairan Kredit** adalah pencairan dana pinjaman baik yang berasal dari dana Bank Pelaksana dan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat setelah ada persetujuan tertulis dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat bagi program pembiayaan FLPP-----
8. **Dana Retensi** adalah sejumlah dana yang berdasarkan pertimbangan PIHAK PERTAMA masih harus ditahan sebagai jaminan atas penyelesaian kewajiban PIHAK KEDUA-----
9. **Perjanjian Pengikatan Jual Beli**, yang selanjutnya disebut **PPJB** adalah perjanjian pendahuluan secara notaril yang menyatakan bahwa PIHAK KEDUA setuju untuk menjual/menyerahkan tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya kepada debitur dan debitur setuju untuk membeli tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya dari PIHAK KEDUA sesuai dengan kesepakatan yang diperjanjikan-----

Hal 2 Dari 13

PARAF PIHAK PERTAMA	
PARAF PIHAK KEDUA	A

10. **Akta Jual Beli**, yang selanjutnya disebut **AJB** adalah Perjanjian secara notaril yang menyatakan bahwa PIHAK KEDUA setuju untuk menjual/menyerahkan tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya dari PIHAK KEDUA sesuai dengan kesepakatan yang diperjanjikan-----
11. **Masyarakat Berpenghasilan Tetap** adalah Masyarakat umum yang memiliki penghasilan dari statusnya selaku pegawai/karyawan/anggota dan pensiunan dari instansi/perusahaan/lembaga-----
12. **Masyarakat Berpenghasilan Tidak Tetap** adalah Masyarakat umum selaku pemilik dan pelaku usaha yang mempunyai penghasilan dari usahanya dan berdomisili serta menjalankan usahanya-----

PASAL 2 POKOK-POKOK PERJANJIAN

1. Perjanjian ini adalah untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat melalui penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan tetap dan tidak tetap di wilayah Kota Palembang dengan menggunakan Fasilitas Likuiditas Pembangunan Perumahan (FLPP) dari Kementerian Perumahan Rakyat Indonesia-----
2. **PARA PIHAK** secara bersama-sama akan saling mendukung untuk terlaksananya pembangunan Rumah Siap Huni di Kota Palembang yang pembangunannya dikerjakan oleh **PIHAK KEDUA**, yaitu:
 Nama Perumahan : Griya Gemilang
 Jumlah Unit : 34 unit
 Lokasi : Jln Tiga Saudara Kel.Pangkalan Benteng Kec. Talang Kelapa Kota Palembang
3. **PIHAK KEDUA** menguasai tanah baik secara fisik maupun secara hukum yang terletak di :
 Nama Perumahan : Griya Gemilang
 Jumlah Unit : 34 unit
 Lokasi : Jln Tiga Saudara Kel.Pangkalan Benteng Kec. Talang Kelapa Kota Palembang
 dengan bukti kepemilikan SHGB Elektronik NIB No.04.14.000004909.0 atas nama PT.Muda Gemilang Propertindo, termasuk sertifikat lainnya yang tidak/belum disebutkan pada Perjanjian Kerjasama ini, akan tetapi masuk kedalam area pengembangan proyek milik PIHAK KEDUA yang dimiliki sah menurut hukum dan peraturan-peraturan yang ada, dengan kondisi minimal kepemilikan tanah berupa sertifikat induk dengan memperhatikan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku.-----
4. **PIHAK KEDUA** berkewajiban serta bertanggung jawab penuh dalam pelaksanaan pembangunan Rumah Siap Huni sesuai spesifikasi bangunan yang telah disepakati dalam Perjanjian ini. -----
5. **PIHAK PERTAMA** akan memberikan dukungan dalam bentuk Fasilitas Kredit Griya Sejahtera (KGS FLPP) siap huni kepada calon pembeli/debitur yang memenuhi persyaratan yang ditentukan PIHAK PERTAMA untuk membeli rumah di lokasi perumahan yang dibangun **PIHAK KEDUA** sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 perjanjian ini.-----

PASAL 3 LOKASI PERUMAHAN DAN KONDISI TANAH DAN BANGUNAN

1. Lokasi pembangunan rumah siap huni adalah diatas sejumlah bidang tanah yang berlokasi di :
 Nama Perumahan : Griya Gemilang

Hal 3 Dari 13

PARAF PIHAK PERTAMA	
PARAF PIHAK KEDUA	↗

- Jumlah Unit : 34 unit
Lokasi : Jln Tiga Saudara Kel.Pangkalan Benteng Kec. Talang Kelapa Kota Palembang
2. **PIHAK PERTAMA** tidak bertanggung jawab terhadap kesalahan dan/atau kelalaian **PIHAK KEDUA** yang mengakibatkan tidak selesaiya dan/atau tidak dikerjakannya pembangunan rumah siap huni oleh **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK KEDUA** menyatakan membebaskan **PIHAK PERTAMA** dari segala tuntutan hukum baik secara Perdata, Pidana maupun tuntutan hukum apapun juga dari pembeli/debitur akibat kelalaian **PIHAK KEDUA** tersebut.---

PASAL 4 **TYPE DAN HARGA JUAL RUMAH**

1. Type dan harga rumah dapat disesuaikan dengan tetap mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia yang berlaku untuk ketentuan FLPP.-----
2. Penambahan harga jual akibat kelebihan luas bangunan/tanah didasari atas kesepakatan antara calon debitur/pembeli dengan **PIHAK KEDUA**.--
3. Harga jual rumah belum termasuk provisi, biaya administrasi bank, balik nama sertifikat, pengikatan jaminan notarial, tabungan beku, asuransi jiwa dan asuransi kebakaran, serta biaya-biaya lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.-----

PASAL 5 **SPESIFIKASI BANGUNAN**

1. Bangunan rumah siap huni sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat 1 sudah termasuk sarana dan prasarana yang dilaksanakan berdasarkan proposal yang diajukan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA**.-----
2. Apabila ternyata spesifikasi bangunan tidak sesuai dengan yang disepakati, maka **PIHAK KEDUA** wajib melakukan perbaikan bangunan serta menanggung biaya atas perbaikan.---
3. Selama masa pembangunan perumahan dilaksanakan oleh **PIHAK KEDUA**, **PIHAK PERTAMA** berhak untuk memeriksa dan mengawasi kualitas bangunan.-----
4. **PIHAK KEDUA** menyediakan fasilitas umum berupa :-----
 - a. Listrik : PLN 1300 Watt-----
 - b. Air Bersih : Sumur-----
 - c. Fasilitas Umum : Jalan dan sarana lingkungan-----

PASAL 6 **PELAKSANAAN PEMBANGUNAN DAN PENYERAHAN RUMAH**

1. Pelaksanaan pembangunan rumah siap huni harus sudah selesai dilakukan oleh **PIHAK KEDUA** sesuai dengan spesifikasi bangunan sebelum pembeli/debitur menandatangani Perjanjian Kredit dengan **PIHAK PERTAMA**.
2. Berita acara serah terima dapat dilakukan setelah rumah siap untuk dihuni yang dinyatakan berdasarkan hasil laporan pemeriksaan fisik bangunan oleh **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** dan ditembuskan kepada pembeli/debitur.-----

PARAF PIHAK PERTAMA	
PARAF PIHAK KEDUA	

PASAL 7

HAK DAN KEWAJIBAN

Hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam Perjanjian Kerjasama ini adalah sebagai berikut :

1. **PIHAK PERTAMA** mempunyai Hak dan Kewajiban : -----

- a) Hak : -----
- 1) Menerima dan meminta lembar-lembar asli Perjanjian Jual Beli yang ditandatangani **PIHAK KEDUA** diatas materai secukupnya dan dibuat antara **PIHAK KEDUA** dengan calon debitur/pembeli yang mengajukan permohonan kredit.-----
 - 2) Menerima asli sertifikat, IMB, Pengikatan Jual Beli/AJB, SKMHT/APHT, dan lain-lain sehubungan dengan fasilitas kredit yang diberikan **PIHAK PERTAMA**. -----
 - 3) Menagih dan atau mendebet/membebani Rekening Giro/Rekening pinjaman/Rekening simpanan/Titipan dana retensi **PIHAK KEDUA** pada **PIHAK PERTAMA** atas pembayaran pelunasan tunggakan angsuran kredit atas nama pembeli/debitur rumah dari **PIHAK KEDUA** dalam hal apabila terjadi tunggakan angsuran kredit dari pembeli/debitur rumah atau pembelian kembali (Buyback) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Perjanjian ini.-----
 - 4) Pendebetan/pembebanan Rekening Giro/Rekening simpanan/Titipan dana retensi **PIHAK KEDUA** pada **PIHAK PERTAMA** dapat dilaksanakan oleh **PIHAK PERTAMA** terhitung selambat-lambatnya 5 (Lima) hari kerja sejak dilampauinya limit waktu pembayaran pelunasan tunggakan angsuran kredit atas nama pembeli/debitur tersebut atau terjadinya pembelian kembali (Buyback) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Perjanjian ini.---
 - 5) Atas dasar pertimbangan Bank, **PIHAK PERTAMA** berhak menyetujui atau menolak permohonan kredit atas nama pembeli atau calon debitur.-----
 - 6) **PIHAK PERTAMA** berhak membatalkan, menghentikan atau menunda pencairan fasilitas kredit atas nama pembeli/debitur yang telah memenuhi syarat dan disetujui, dalam hal menurut pertimbangan Bank dan atau kondisi keuangan **PIHAK PERTAMA** perlu dilakukan dan tidak ada kewajiban **PIHAK PERTAMA** untuk menjelaskannya kepada **PIHAK KEDUA** dan pembeli/debitur rumah atas penyebab terjadinya pembatalan, penghentian atau penundaan dimaksud.-----
 - 7) Menerima dan meminta laporan dari **PIHAK KEDUA** mengenai perkembangan hasil pelaksanaan pembangunan
Nama Perumahan : Griya Gemilang
Jumlah Unit : 34 unit
Lokasi : Jln Tiga Saudara Kel.Pangkalan Benteng Kec. Talang Kelapa Kota Palembang
berupa laporan progress fisik bangunan setiap bulan.-----
 - 8) Melakukan pemeriksaan langsung terhadap pelaksanaan pembangunan Nama Perumahan : Griya Gemilang
Jumlah Unit : 34 unit
Lokasi : Jln Tiga Saudara Kel.Pangkalan Benteng Kec. Talang Kelapa Kota Palembang
baik sebelum atau setelah dibantu fasilitas kredit. -----
 - 9) **PIHAK PERTAMA** berhak mengasuransikan baik asuransi kredit, asuransi jiwa, asuransi obyek jaminan maupun asuransi lainnya yang diperlukan sehubungan fasilitas kredit yang diberikan kepada pihak asuransi yang bekerja sama dengan **PIHAK PERTAMA**. -----

b) Kewajiban :-----

Hal 5 Dari 13

PARAF PIHAK PERTAMA	
PARAF PIHAK KEDUA	A

- 1) Memfasilitasi penyediaan dana fasilitas KGS FLPP Siap Huni bagi masyarakat pembeli/debitur sesuai dengan kondisi keuangan **PIHAK PERTAMA**.-----
 - 2) Menerima dan memproses permohonan kredit KGS FLPP Siap Huni atas nama pembeli/debitur rumah yang dibiayai dengan fasilitas kredit dari **PIHAK PERTAMA**.-----
 - 3) Melakukan penandatanganan perjanjian kredit dengan pembeli/debitur.-----
 - 4) Menyetor dana fasilitas kredit yang telah disetujui dan ditarik/dicairkan oleh pembeli/debitur ke rekening **PIHAK KEDUA** pada **PIHAK PERTAMA** yang jumlahnya sesuai dengan ketentuan Pasal 9 Perjanjian Kerjasama ini.-----
 - 5) Membantu **PIHAK KEDUA** memasarkan:

Nama Perumahan	:	Griya Gemilang
Jumlah Unit	:	34 unit
Lokasi	:	Jln Tiga Saudara Kel.Pangkalan Benteng Kec. Talang Kelapa Kota Palembang
2. **PIHAK KEDUA** mempunyai Hak dan Kewajiban :-----
- a) Hak :-----
 - 1) Menerima pencairan dana fasilitas kredit yang telah disetujui oleh **PIHAK PERTAMA** dan ditarik/dicairkan oleh pembeli/debitur dan dalam hal ini pencairan dana fasilitas kredit tersebut berlaku ketentuan sebagaimana yang tersebut pada pasal 9 Perjanjian Kerjasama ini . -----
 - 2) Berhak untuk menerima pembayaran uang muka yang harus dibayarkan oleh debitur/pembeli. - b) Kewajiban :-----
 - 1) Mengelola Kawasan *New Site Development / Upgrading /Pembangunan Kawasan Baru* pada Kawasan yang terletak di :

Nama Perumahan	:	Griya Gemilang
Jumlah Unit	:	34 unit
Lokasi	:	Jln Tiga Saudara Kel.Pangkalan Benteng Kec. Talang Kelapa Kota Palembang
 - 2) Menyerahkan asli sertifikat, IMB dan lain-lain sehubungan dengan jaminan pembeli/debitur didalam pemberian fasilitas KGS FLPP kepada **PIHAK PERTAMA**.-----
 - 3) Membuka rekening giro pada **PIHAK PERTAMA** untuk menampung seluruh aktivitas keuangan yang berkaitan dengan transaksi jual beli rumah yang dibiayai dengan fasilitas kredit **PIHAK PERTAMA**. -----
 - 5) Memasarkan KGS FLPP **PIHAK PERTAMA** kepada calon pembeli rumah.-----
 - 6) Membantu **PIHAK PERTAMA** dalam memenuhi kelengkapan dokumen permohonan kredit yang diajukan oleh pembeli/debitur. -----
 - 7) Atas beban dan biaya sendiri mengurus dan menyerahkan kepada **PIHAK PERTAMA** pemenuhan kelengkapan persyaratan dokumen pencairan kredit sebagaimana tersebut pada pasal 8 ayat 8 Perjanjian Kerjasama ini. -----
 - 8) Menyerahkan pemenuhan penandatanganan Perjanjian Kerjasama kepada **PIHAK PERTAMA** berupa proposal rumah yang akan dibiayai dengan fasilitas kredit yang dilengkapi dengan: identitas perusahaan (termasuk izin-izin usaha dan anggota asosiasi developer), bukti penggunaan tanah, gambar/ *site plan* dari instansi yang berwenang. -----
 - 9) Menyampaikan kepada **PIHAK PERTAMA** pelaksanaan serah terima bangunan kepada pembeli/debitur dengan bukti penandatanganan Berita Acara Serah Terima oleh **PIHAK KEDUA** dengan pembeli/debitur.-----

Hal 6 Dari 13

PARAF PIHAK PERTAMA	
PARAF PIHAK KEDUA	

- 10) Bertanggung jawab dalam pelaksanaan pembangunan rumah sesuai dengan spesifikasi dan jumlah rumah yang dibangun dengan kondisi fisik bangunan rumah 100% (seratus persen).-----
- 11) Menyelesaikan sarana dan prasarana rumah serta menyerahkan kunci rumah kepada pembeli/debitur :

Nama Perumahan : Griya Gemilang
 Jumlah Unit : 34 unit
 Lokasi : Jln Tiga Saudara Kel.Pangkalan Benteng Kec. Talang Kelapa Kota Palembang
 yang memperoleh fasilitas KGS FLPP Siap Huni. -----
- 12) Bertanggung jawab terhadap setiap keluhan/komplain pembeli/debitur Perumahan yang menyangkut kelayakan konstruksi rumah, sarana dan prasarana selama masa pemeliharaan 60 (Enam puluh) hari kalender sejak Berita Acara Serah Terima Bangunan. -----
- 13) Pembayaran angsuran fasilitas KGS FLPP Siap huni disetor ke rekening tabungan/debitur pada **PIHAK PERTAMA**, khusus untuk pembeli/debitur PNS/CPNS dapat dilakukan secara kolektif melalui bendaharawan/pembayar gaji.--
- 14) Melakukan *buyback* (pembelian kembali) sesuai dengan Pasal 11 Perjanjian ini. ----

PASAL 8

PROSEDUR PERMOHONAN, PERSYARATAN KREDIT DAN FASILITAS KGS FLPP SIAP HUNI

1. Pembeli rumah dari **PIHAK KEDUA** dapat mengajukan permohonan untuk mendapatkan fasilitas KGS FLPP dari **PIHAK PERTAMA** melalui **PIHAK KEDUA**.-----
2. Penerima fasilitas KGS FLPP adalah masyarakat berpenghasilan tetap dan tidak tetap, dan dinilai layak oleh **PIHAK PERTAMA**.-----
3. Persyaratan penerima KGS FLPP mengikuti ketentuan pemberian fasilitas KGS FLPP yang berlaku pada **PIHAK PERTAMA**.-----
4. Fasilitas KGS FLPP diberikan dengan maksimum Jangka Waktu pengembalian kredit selama 20 (dua puluh) tahun atau 240 (dua ratus empat puluh) bulan sesuai dengan ketentuan **PIHAK PERTAMA**.-----
5. Suku bunga kredit sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada **PIHAK PERTAMA**.-----
6. Agunan kredit adalah bukti kepemilikan tanah dan bangunan yang dibeli oleh pembeli / debitur dari **PIHAK KEDUA**, yaitu berupa asli sertifikat tanah dan bangunan Rumah Siap Huni yang terletak pada Perumahan.-----
7. Penandatangan perjanjian kredit dapat dilaksanakan setelah Perjanjian Jual Beli antara **PIHAK KEDUA** dengan pembeli telah dilaksanakan dan pemenuhan syarat kredit oleh pembeli/calon debitur telah lengkap.-----
8. **PIHAK KEDUA** berkewajiban untuk menyerahkan dan menandatangani hal-hal tersebut dibawah ini sebagai dokumen persyaratan pencairan kredit:
 - a. Asli Sertifikat.-----
 - b. Pengikatan sertifikat berupa Hak Tanggungan (HT) (disesuaikan dengan Undang-Undang).-----
 - c. Akta Jual Beli (notariil). -----
 - d. Cover Note pengurusan balik nama sertifikat dari notaris.-----
 - e. Asli/Copy IMB yang telah dilegalisasi oleh instansi berwenang.-----
9. Notaris dan perusahaan asuransi yang akan dipergunakan untuk melakukan pengurusan AJB/PPJB dan Pengikatan Jaminan berupa Hak Tanggungan (HT) dengan pembeli/debitur serta penutupan risiko kebakaran adalah notaris dan perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh **PIHAK PERTAMA**.-----

Hal 7 Dari 13

PARAF PIHAK PERTAMA	
PARAF PIHAK KEDUA	*

10. **PIHAK PERTAMA** menyediakan fasilitas kredit kepada calon debitur Perumahan sesuai dengan ketentuan penyaluran KGS FLPP pada PIHAK PERTAMA.-----
11. Fasilitas KGS FLPP yang disepakati antara PIHAK PERTAMA dengan Kementerian Perumahan Rakyat yang antara lain:-----
 - a. Persyaratan minimal *Down Payment* (Uang Muka) sebesar minimal 1% untuk seluruh calon konsumen KGS FLPP dari harga penawaran rumah.-----
 - b. Debitur membayar biaya Provisi, Administrasi, Pengikatan, Bea Balik Nama dan lain sebagainya terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan di PIHAK PERTAMA.--
12. Perubahan peraturan Kementerian PU-PR dan PIHAK PERTAMA yang terkini dapat menjadi acuan selanjutnya terhadap fasilitas, bunga, biaya, persyaratan dan lain sebagainya.—
13. PIHAK PERTAMA hanya dapat memberikan fasilitas KGS sepanjang telah sesuai dengan ketentuan pada PIHAK PERTAMA. Pembeli/calon debitur yang tidak bisa mendapatkan fasilitas KGS FLPP akan diarahkan untuk mendapatkan fasilitas KGS Siap Huni komersil sesuai persyaratan dan ketentuan KGS Siap Huni Komersil yang berlaku pada PIHAK PERTAMA.-----

PASAL 9 PENCAIRAN DANA FASILITAS KREDIT

Pencarian kredit dilakukan dengan kondisi fisik bangunan 100% dan telah dilaksanakan Serah Terima Bangunan, dengan tahapan pencarian sebagai berikut :-----

1. Sebesar 90% (sembilan puluh persen) dari maksimum kredit setelah penyerahan berita acara serah terima bangunan dan disetor ke rekening giro atau rekening pinjaman developer. -----
2. Sebesar 10% (sepuluh persen) dari maksimum kredit diblokir sebagai dana retensi dalam bentuk simpanan/titipan atas nama developer dan dapat dicairkan ke rekening giro atau rekening pinjaman developer (jika debitur) dengan kondisi :
 - Sebesar 5% (lima persen) setelah menyelesaikan seluruh kelengkapan administrasi (SHM/SHGB an Debitur, IMB, AJB, SKMHT/APHT dan polis asuransi kebakaran (tahun Pertama) diserahkan kepada **PIHAK PERTAMA**.-----
 - Sebesar 5% (lima persen) melewati masa pemeliharaan yaitu 60 (enam puluh hari) setelah serah terima bangunan (BAST).-----

PASAL 10 KUASA-KUASA

1. **PIHAK KEDUA** memberi kuasa kepada **PIHAK PERTAMA**, kuasa mana merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kerjasama ini dan oleh karenanya tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan oleh pasal 1813 KUHperdata, serta dengan telah ditandatanganinya perjanjian kerjasama ini tidak diperlukan lagi adanya suatu surat kuasa untuk suatu persetujuan terlebih dahulu bagi **PIHAK PERTAMA** untuk :-----
 - a. Mendebet/membebani Rekening Giro/Rekening Pinjaman/Rekening simpanan/Titipan dana retensi **PIHAK KEDUA** untuk angsuran dan pelunasan pembayaran jumlah kewajiban atas penerima fasilitas KGS FLPP sesuai ketentuan Pasal 7 angka 1 huruf a) 3) Perjanjian Kerjasama ini dan atau pembelian kembali (*buyback*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11.-----

PARAF PIHAK PERTAMA	
PARAF PIHAK KEDUA	A.

- b. Mendebet/membebani Rekening Giro/ Rekening simpanan/Titipan dana retensi **PIHAK KEDUA** untuk pelunasan biaya-biaya yang berkenaan dengan penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM), AJB/PJB, BPHTB, PPH dan lain-lain.-----
2. Kuasa yang diberikan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** sebagaimana tersebut dalam ayat 1 pasal ini diberikan dengan hak substitusi dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian kerjasama ini tidak akan dibuat.-----

PASAL 11 PEMBELIAN KEMBALI (*BUY BACK*)

1. Ketentuan *buyback* berlaku sebagai berikut : -----
- Apabila terjadi pembatalan pinjaman oleh debitur dan/atau ada tunggakan pokok dan bunga, -----
 - Apabila berdasarkan hasil monitoring dan evaluasi dari PPDPP menyatakan bahwa debitur yang dibiayai KGS FLPP tidak tepat sasaran atau terjadi kelalaian oleh debitur sendiri sehingga mengakibatkan PPDPP menarik dana subsidi pemerintah tersebut, ---
 - Apabila terjadi tunggakan kredit dari debitur/pembeli di :
Perumahan : Griya Gemilang
Jumlah Unit : 34 unit
Lokasi : Jln Tiga Saudara Kel.Pangkalan Benteng Kec. Talang Kelapa
Kota Palembang
Pada PIHAK KEDUA sehingga PIHAK PERTAMA berhak menentukan KGS menjadi status macet, -----

maka PIHAK KEDUA memberikan jaminan untuk membeli kembali rumah tersebut (*buy back*) sebagai pelunasan kredit kepada PIHAK PERTAMA dan untuk ini PIHAK KEDUA harus menerbitkan perjanjian pembelian kembali (*buy back*) dengan Akta Notaris. Jangka waktu berlakunya kewajiban *buyback* bagi PIHAK KEDUA berakhir apabila kewajiban PIHAK KEDUA telah diselesaikan. Di dalam Akta Notaris tersebut mencakup proyek yang diberikan fasilitas KGS FLPP oleh PIHAK PERTAMA serta tertuang kewajiban PIHAK KEDUA sebagai berikut : -----

- Menyelesaikan dan melakukan serah terima properti kepada debitur sesuai perjanjian.
 - Menyelesaikan tunggakan debitur yang diakibatkan ketidaksesuaian fisik bangunan. --
 - Menyelesaikan legalitas agunan yang meliputi sertifikat pecahan an. debitur, AJB, SKMHT/APHT dan IMB. -----
2. **PIHAK KEDUA** menjamin dana *buyback* tersebut tersedia pada rekening PIHAK KEDUA yang ada pada PIHAK PERTAMA dengan disertai surat kuasa untuk pemindahbukuan/cek. -

PASAL 12 LARANGAN PEMBERIAN HADIAH DAN KOMISI

1. **PIHAK KEDUA** atau perwakilannya atau afiliasi dari **PIHAK KEDUA** tidak diperkenankan mengikatkan atau mencoba melakukan pemberian hadiah atau komisi atau dalam bentuk lainnya kepada pegawai **PIHAK PERTAMA** yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian ini.-----

PARAF PIHAK PERTAMA	
PARAF PIHAK KEDUA	X

2. **PIHAK PERTAMA** dapat mengakhiri Perjanjian, apabila berdasarkan alasan yang jelas menemukan bahwa **PIHAK KEDUA** telah bekerjasama atau mencoba untuk bekerjasama dalam rangka pemberian hadiah atau komisi.-----
3. **PIHAK KEDUA** atau pegawai **PIHAK KEDUA** dilarang menawarkan, memberikan atau setuju untuk memberi hadiah, komisi, rabat, atau bentuk-bentuk lain kepada pegawai **PIHAK PERTAMA** yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian ini.-----
4. Pelanggaran terhadap ketentuan Pasal ini oleh **PIHAK KEDUA** atau pegawai atau orang yang bekerja untuknya dapat mengakibatkan dibatalkannya Perjanjian ini. Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat mengakibatkan **PIHAK KEDUA**, rekanannya dikenakan tuntutan pidana.

PASAL 13 SARANA DAN PRASARANA

1. Sarana
 - a. Listrik : **PIHAK KEDUA** memasang jaringan listrik diluar dan di dalam rumah dengan ketentuan 1 (satu) blok telah terealisasinya pembangunan hingga meteran listrik terpasang.-----
 - b. Air Bersih : Sumur dibuat sebelum Berita Acara Serah Terima ditandatangani -----
2. Prasarana
Fasilitas umum : **PIHAK KEDUA** akan mempersiapkan fasilitas umum Seperti pembuatan siring dan pengerasan jalan akan dilaksanakan setelah rumah dibangun dengan ketentuan 1 (satu) blok terrealisir pembangunannya -----

PASAL 14 KEADAAN MEMAKSA

1. Yang dimaksud dengan keadaan memaksa adalah segala keadaan atau peristiwa yang terjadi diluar kekuasaan dan perkiraan **PARA PIHAK** pada umumnya seperti bencana alam, huru-hara, epidemi, kebakaran, pemogokan, pemberontakan, peledakan, sabotase, peperangan, banjir, topan, tanah longsor, gempa bumi, perubahan kebijakan/peraturan pemerintah dan perubahan perundang-undangan di Indonesia dan lain sebagainya yang dapat menghalangi **PARA PIHAK** secara langsung melaksanakan kewajiban-kewajiban sesuai dengan perjanjian ini.-----
2. Dalam hal terjadinya salah satu atau beberapa kejadian dan/atau peristiwa sebagaimana dimaksud ayat 1 (satu) pasal ini, maka **PIHAK** yang mengalami peristiwa yang dikategorikan sebagai keadaan memaksa kewajiban untuk memberitahukan secara lisan kepada **PIHAK** lainnya pada kesempatan pertama dan segera disusul dengan penegasan secara tertulis, dengan melampirkan bukti secukupnya dari instansi yang berwenang mengenai terjadinya keadaan memaksa tersebut selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari sejak terjadinya keadaan memaksa serta wajib memberitahukan jika keadaan tersebut berakhir, yaitu selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari kerja sejak berakhirnya peristiwa dimaksud.-----
3. Keterlambatan atau kelalaian **PARA PIHAK** untuk memberitahukan adanya keadaan memaksa tersebut kepada **PIHAK** lainnya dalam perjanjian ini mengakibatkan tidak diakuiinya peristiwa tersebut sebagai keadaan memaksa.----

Hal 10 Dari 13

PARAF PIHAK PERTAMA	
PARAF PIHAK KEDUA	

4. Semua kerugian dan biaya yang timbul/diderita oleh salah satu pihak akibat terjadinya keadaan memaksa bukan merupakan tanggung jawab **PIHAK** lainnya dalam perjanjian ini.-----
5. Segera setelah keadaan memaksa berakhir, **PARA PIHAK** wajib untuk meneruskan segala kewajibannya masing-masing menurut perjanjian ini.---

PASAL 15 ADDENDUM

Setiap perubahan yang akan dilakukan serta hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam perjanjian kerjasama ini sebagai langkah penyempurnaan pelaksanaan perjanjian ini akan ditetapkan kemudian secara musyawarah oleh **PARA PIHAK** sebelum perubahan tersebut dilakukan serta dituangkan dalam addendum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan tetap mengikat pada perjanjian ini sepanjang tidak bertentangan dengan perjanjian ini sepanjang tidak bertentangan dengan perjanjian dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.-----

PASAL 16 JANGKA WAKTU DAN BERAKHIRNYA PERJANJIAN

1. Perjanjian ini berlaku sejak saat penandatanganan oleh **PARA PIHAK** sampai dengan **PARA PIHAK** menyelesaikan tugas dan kewajibannya masing-masing sebagaimana yang diatur dalam pasal 1 (satu) perjanjian ini yang mengatur mengenai pokok-pokok perjanjian dan sepakat untuk menyelesaikan.-----
2. Perjanjian ini dapat batal/gugur dengan sendirinya atau **PIHAK PERTAMA** dapat mengakhiri pemberian fasilitas KGS FLPP siap huni tanpa somasi apabila:
 - a. **PIHAK KEDUA** dalam memberikan jaminannya bagi pembeli/debitur
Nama Perumahan : Griya Gemilang
Jumlah Unit : 34 unit
Lokasi : Jln Tiga Saudara Kel.Pangkalan Benteng Kec. Talang Kelapa Kota Palembang-----
 - b. Pembeli/debitur tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya sesuai dengan yang tertuang dalam persyaratan/perjanjian akad kredit dengan **PIHAK KEDUA**.-----
 - c. Pekerjaan dan tanggung jawab **PIHAK KEDUA** yang melaksanakan/menyelesaikan pembangunan rumah tidak sesuai dengan jadwal yang ditentukan atau spesifikasi bangunan yang telah disepakati.---

PASAL 17 PENYELESAIAN PERSELISIHAN DAN DOMISILI HUKUM

1. Apabila dikemudian hari terjadi perbedaan pendapat dalam menafsirkan atau terjadi perselisihan mengenai pelaksanaan ketentuan-ketentuan dimaksud dalam perjanjian ini dan atau akibat hukum yang ditimbulkan atas perjanjian ini, maka **PARA PIHAK** sepakat menyelesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat yang dilandasi rasa kekeluargaan.-----
2. Apabila penyelesaian perselisihan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu) pasal ini tidak tercapai, maka **PARA PIHAK** sepakat untuk menyelesaikan perselisihan dimaksud dengan menempuh jalur hukum dengan memilih domisili hukum yang tetap dan umum di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang.-----
3. Dalam hal terjadi perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian ini, maka masing-masing **PIHAK** harus tetap menyelesaikan kewajiban yang timbul sebelum terjadi perselisihan tersebut.-----

Hal 11 Dari 13

PARAF PIHAK PERTAMA
PARAF PIHAK KEDUA

PASAL 18 KETENTUAN LAIN-LAIN

1. **PARA PIHAK** menjamin bahwa PIHAK yang menandatangani perjanjian ini adalah PIHAK yang berwenang.-----
2. Perjanjian ini tetap mengikat dan berlaku Bagi **PARA PIHAK**, meskipun terjadi pergantian / mutasi dari **PARA PIHAK** yang menandatangani perjanjian kerjasama ini, maupun perubahan pemimpin/pengurus dan/atau pemegang saham dan hanya dapat dibatalkan dengan persetujuan tertulis dari **PARA PIHAK**.-----
3. Semua lampiran dan dokumen lainnya yang disebutkan dalam perjanjian kerjasama ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang integral serta tidak terpisahkan dari perjanjian ini.-----
4. Apabila terdapat salah satu pasal atau ayat dari Perjanjian ini dinyatakan batal demi hukum atau cacat hukum oleh Pengadilan, maka hal tersebut tidak berpengaruh atau validitas atau keabsahan berlakunya ayat-ayat dan atau pasal-pasal lain dalam Perjanjian ini, sehingga ketentuan-ketentuan lain dalam perjanjian ini tetap berlaku dan mengikat. -----

PASAL 19 KETENTUAN PENUTUP

Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani dalam rangkap 2 (dua) masing-masing bermaterai cukup serta mempunyai kekuatan hukum yang sama serta berlaku dan tetap, masing-masing diberikan kepada **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA**.—

Demikianlah perjanjian kerjasama ini dibuat berdasarkan itikad baik dan penuh rasa tanggung jawab serta diatur dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.-----

PIHAK PERTAMA

PT. Bank Pembangunan Daerah
Sumatera Selatan dan Bangka Belitung
Cabang Utama Kapten A Rivai



Muhammad Fahmi
Pemimpin

PIHAK KEDUA

PT. MUDA GEMILANG PROPERTINDO



Feri Antoni
Direktur

PARAF PIHAK PERTAMA	
PARAF PIHAK KEDUA	