

XV. REKOMENDASI PEJABAT PEMRAKARSA

Nama Pemohon	: 1. EUNIKE CITRA KRISTIANTI WIRO UTOMO 2. FIGIH ARLIANZAH (Masing-masing bertindak untuk dan atas nama diri sendiri baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri menanggung hutang secara tanggung renteng/hoofdelijk)
Jenis Kredit	: KPR
Tujuan Penggunaan	: PEMBELIAN RUMAH TINGGAL BARU KPRS 1 LANTAI
Jumlah Usulan Kredit	: Rp. 142,900,000
Jangka Waktu Kredit	: 240 Bulan
Suku Bunga	: 0.42 % Per Bulan
Angsuran / Bulan	: Rp 943,100
Harga Rumah	: Rp 150,500,000
Uang Muka	: Rp 7,600,000
Agunan Kredit	: BANGUNAN RUMAH TINGGAL 1 LANTAI SHGB 795/BARATANAN. PT SEMBILAN BINTANG LESTARI DIBALIK NAMA EUNIKE CITRA KRISTIANTI DENGAN ALAMAT PERUM REMBANGAN HILL RESIDENCE BLOK AF NO.48, DIKAT SKMHT BARU SEBESAR Rp. 150,500.000,- Oleh: BJS
Jenis Pengikatan Agunan	: SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan)
Nilai Pengikatan	: Rp 150,500,000
Biaya Asuransi	: Sesuai ketentuan yang berlaku
Biaya Provisi	: Rp 714,500
Biaya Administrasi Kredit	: Rp 142,900
Syarat-syarat Lainnya	: SESUAI KETENTUAN KPRS BRI
Denda penalty	: Atas keterlambatan pembayaran angsuran 50% dari suku bunga yang berlaku
Syarat-syarat Realisasi	: 1. Debitur wajib mengetahui, sepakat dan telah melunasi biaya provisi, biaya administrasi, biaya appraisal, asuransi kebakaran dan asuransi jiwa serta semua biaya-biaya yang diperlukan untuk biaya realisasi kredit di notaris yang ditunjuk oleh BRI: termasuk pajak pembeli, biaya AJB, biaya verifikasi lapangan atas pajak dan AJB (berdasarkan bukti kuitansi jika diperlukan), biaya balik nama, biaya pengikatan hak Tanggungan, serta biaya-biaya lainnya terkait proses kredit 2. Perjanjian kredit di buat secara notariil 3. Notaris wajib melakukan pengecekan keabsahan sertifikat ke kantor BPN setempat sebelum akad kredit, notaris wajib menyerahkan covernote kepada BRI yang menyatakan akan menyerahkan Asli PK yang disertai pengikatan jaminan dengan SKMHT / APHT dan SHT. 4. Agunan tanah dan bangunan rumah yang dibiayai KPRS yaitu sertifikat asli disimpan di BRI sampai dengan kredit lunas. 5. Apabila terdapat perbedaan angsuran antara sistem dan manual, maka yang dapat dipergunakan adalah angsuran pada sistem. 6. Besarnya suku bunga dapat ditinjau kembali (reviewable) selama jangka waktu kredit sesuai dengan ketentuan suku bunga yang berlaku. 7. Apabila terjadi perubahan fungsi bangunan dari hunian (rumah tinggal) menjadi non rumah tinggal (komersial) dan atau penambahan bangunan di atas tanah yang diagunkan di BRI, maka harus ada ijin tertulis dari BRI dan ybs harus bersedia menambah Biaya Asuransi Kerugian sesuai ketentuan yang berlaku di BRI. Apabila debitur tidak memberitahukan hal tersebut sehingga obyek jaminan menjadi tidak tertutup dengan asuransi yang ada maka debitur wajib menanggung segala resiko yang terjadi serta membebaskan BRI dan perusahaan asuransi dari segala tuntutan dan gugatan apapun. 8. Apabila ada perubahan alamat / nomor telepon / seluler (mobile phone), maka debitur wajib memberitahukan hal tersebut kepada BRI dan perusahaan asuransi secara tertulis. Apabila debitur lalai / tidak memberitahukan

Fixed 5.00 % untuk 20 tahun pertama
selanjutnya suku bunga counter BRI

Oleh: BJS

perubahan tersebut maka debitur wajib menanggung segala resiko yang terjadi serta membebaskan BRI dan perusahaan asuransi dari segala tuntutan dan gugatan apapun.

9. Selama kredit belum lunas, debitur tidak diperkenankan untuk mengalihkan hak, menyewakan maupun mengontrakkan agunan KPR kepada pihak lain sebelum mendapatkan ijin tertulis dari BRI.
10. Seluruh jajaran BRI tidak diperkenankan menerima, meminta dalam bentuk apapun juga yang terkait langsung maupun tidak langsung dalam pemberian kredit kepada debitur / calon debitur, baik pada saat ini maupun pada saat yang akan datang kepada bank maupun kepada pihak yang terkait dengan pemberian kredit diluar biaya - biaya yang telah ditentukan seperti provisi, administrasi, dan asuransi.
11. Pelarangan bagi debitur / calon debitur BRI untuk memberikan / menjanjikan pemberian dalam bentuk apapun juga, baik uang terkait langsung maupun tidak langsung dalam pemberian kredit, baik pada saat ini maupun pada saat yang akan datang kepada bank maupun kepada pihak yang terkait dengan pemberian kredit diluar biaya - biaya yang telah ditentukan seperti provisi, administrasi, dan asuransi.
12. Apabila terdapat keadaan Force Majeure dan atau informasi baru yang dapat menimbulkan potensi kerugian dan atau melemahkan posisi pihak Bank dan atau apabila syarat untuk dapat dilaksanakannya penandatanganan perjanjian kredit dan perjanjian pengikatannya tidak terpenuhi, maka pihak Bank sewaktu-waktu dan secara sepihak dapat merubah atau membatalkan putusan kredit ini. serta membebaskan BRI dari segala tuntutan dan gugatan apapun.
13. Agunan disimpan di BRI sampai dengan kredit lunas. Apabila agunan disewakan pada pihak lain atau direnovasi, harus ada persetujuan tertulis dari BRI.
14. Apabila debitur menunggak angsuran 90 (sembilan puluh) hari, maka BRI dapat melakukan tindak lanjut sesuai ketentuan yang berlaku.
15. Apabila pembayaran angsuran tidak sesuai dengan jadwal yang telah disepakati, dan atau kredit belum lunas sesuai tanggal jatuh tempo, serta tidak dipenuhinya perjanjian ini baik sebagian maupun keseluruhan, debitur menyetujui pihak bank untuk memasang Papan Tulisan pada Agunan "Rumah/Ruko/Rukan/Apartemen ini dalam pengawasan Bank Rakyat Indonesia", untuk selanjutnya berdasarkan perjanjian ini pula pemilik agunan tidak berkeberatan apabila BRI melakukan penjualan dan atau lelang melalui KPKNL atau Balai Lelang Swasta Lainnya atas agunan yang diserahkan sesuai ketentuan yang berlaku dan membebaskan BRI dari segala tuntutan dan gugatan apapun.
16. Jika dikemudian hari ditemukan rumah tidak tepat sasaran dan telah diperiksa oleh pihak internal dan eksternal maka FLPP dapat dihentikan.
17. Tunduk pada syarat umum perkreditan yang berlaku di BRI (model SU).

Tahap Pencairan Kredit

- : 1. Pencairan ke-1 dengan prosentase 100% sejumlah Rp. 142,900,000 dilakukan dengan syarat:
Pencairan kredit masuk ke rekening Giro Developer PT. SEMBILAN BINTANG LESTARI
2. Debitur wajib melakukan BUNDLING PRODUCT minimal 3 produk / fitur BRI sebagai bentuk VALUE CHAIN melalui cross selling kepada debitur sesuai dengan Petunjuk Pelaksanaan Program KPR/KPA/KPP sebagai berikut:
- Pembukaan Kartu Kredit (diperbolehkan adanya supplement card/kartu tambahan).
 - Pembukaan Britama/Britama Rencana/Britama Bisnis/Britama Junio/produk Britama lainnya (pembukaan rekening Britama yang dibentuk atas fasilitas KPR tidak dapat diperhitungkan sebagai salah satu Bundling Product).
 - Pembukaan Deposito
 - Pembukaan Giro.
 - Pemasangan internet Banking/mobile Banking/sms Banking/produk e-banking lainnya.
 - Pemberian kartu Brizzi.

Ketentuan Pelunasan Maju

- : 1. Pelunasan maju hanya dapat dilakukan setelah kredit berjalan 6 bulan sejak realisasi, dengan ketentuan selain membayar sisa kewajiban pokok, nasabah diwajibkan membayar beban bunga bulan pelunasan.
2. Bagi debitur yang melakukan pelunasan maju, agar membubuhkan tandatangan pada print out payoff inquiry sebagai tanda persetujuan debitur ybs atas besarnya pelunasan maju yang dibayar.
3. Apabila terjadi pembayaran angsuran (pokok dan bunga) pada bulan

angsuran, melebihi dari yang ditentukan maka atas kelebihan pembayaran tersebut, tidak akan merubah besarnya angsuran bulanan, melainkan hanya akan berpengaruh terhadap jangka waktu kredit.

**PENGALIHAN
KEPEMILIKAN
KPRS**

RUMAH

- : 1. Rumah Sejahtera hanya dapat disewakan dan atau dialihkan kepemilikannya dalam hal:
- Pewarisan.
 - Telah dihuni dari lima tahun.
 - Pindah tempat tinggal akibat peningkatan social ekonomi.
 - Untuk Kepentingan Bank BRI dalam rangka penyelesaian KPRS bermasalah.
2. Pengalihan kepemilikan sebagaimana dimaksud nomor 1 butir b dan c di atas hanya dapat dilakukan kepada MBR dengan harga pengalihan paling banyak sebesar harga jual RUMAH Sejahtera Tapak sesuai dengan penetapan Pemerintah pada saat dilakukan pengalihan dan pelaksanaan hal tersebut melalui Lembaga / Badan yang ditunjuk atau dibentuk oleh pemerintah.
3. Pindah tempat tinggal sebagaimana dimaksud No.1 butir c diatas dibuktikan dengan surat keterangan pindah dari pihak yang berwenang dilokasi Rumah Sejahtera Tapak.
4. Dalam hal pengalihan sebagaimana dimaksud diatas tidak dilakukan melalui Lembaga/ Badan yang ditunjuk atau dibentuk oleh pemerintah mak pemilik wajib menyelesaikan seluruh kewajibannya terdiri dari tetapi tidak terbatas pada:
- Pelunasan KPRS
 - Pengembalian kemudahan dan atau bantuan pembiayaan perumahan yang telah diterima yaitu;
 - Sejumlah dana dari selisih antara bunga pasar dengan bunga KPRS yang berlaku
 - Perhitungan dana diatas sejak KPRS dicairkan sampai dengan dihentikan.
 - Bungan pasar yang dimaksud pada point I diatas adalah suku bunga porsi dana Bank BRI yang digunakan dalam perhitungan penetapan bunga KPRS pada saat akad kredit.
5. Pengalihan kepemilikan yang tidak diberlakukan sesuai ketentuan di atas maka pengalihan agunan kepemilikannya dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan sera tumah yang dialihkan penguasaanya diambil alih oleh pemerintah.

Syarat Kredit Lain – Lain

- : 1. Debitur wajib membuka tabungan BRITAMA atas nama debitur dan menandatangani Surat Kuasa yang tidak boleh dicabut kembali dengan penglepasan dari dan sebab-sebab yang termaktub dalam pasal 1813 KUH Perdata, kepada bank untuk pendebitan rekening BRITAMA secara Automatic Fund Transfer (AFT) atau AGF tersebut sebesar angsuran KPA setiap bulan sampai dengan kreditnya lunas.
2. Debitur wajib membuat Surat Pernyataan atas fasilitas KPP/KPR/KKBP yang sudah diterima (masih outstanding) atau sedang dalam proses pengajuan baik di bank yang sama maupun Bank Lain.
3. Dalam hal debitur menyampaikan pernyataan yang tidak benar maka debitur bersedia melaksanakan langkah-langkah yang ditetapkan oleh Bank dalam rangka pemenuhan ketentuan Bank Indonesia mengenai Pembiayaan Bank (Loan to Value) termasuk Bank dapat sewaktu-waktu menghentikan sebagian atau seluruh pinjaman debitur.
4. Debitur wajib melampirkan Surat Kuasa Jual dari pemilik agunan sesuai nama di sertifikat / debitur kepada BRI.
5. Debitur atas nama suami dan Istri dihitung sebagai 1 debitur, kecuali jika ada pemisahan harta yang ditetapkan oleh notaris.
6. Debitur Wajib Mencadangkan Dana 1 kali angsuran dan dihold
7. Asuransi : Sesuai Ketentuan KPRS yang berlaku di BRI.

**KETENTUAN KPRS
LAINNYA**

- : 1. Kuasa – kuasa yang diberikan YANG BERHUTANG kepada BANK, sehubungan pemberian pinjaman ini diberikan dengan hak substitusi dan tidak dapat ditarik kembali/diakhiri, baik oleh ketentuan Undang-Undang yang mengakhiri pemberian kuasa sebagaimana ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun oleh sebab apapun juga, dan kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidka dapat dipisahkan dari pemberian pinjaman iani yang tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut.
2. Segala sesuatu yang belum cukup diatur dalam pengakuan hutang in yang oleh BANK diatur dalam surat menyurat maupun dibuatkan dengan dokumen-dokumen / akta – akta lain, merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan

3. dari Surat Perjanjian Kredit atau Surat Pengakuan Hutang ini. Apabila selain pinjaman ini, YANG BERHUTANG memperoleh juga fasilitas pinjaman lainnya dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, maka antara pinjaman-pinjaman tersebut berlaku cross default, yaitu apabila salah satu pinjaman macet maka mengakibatkan pinjaman lainnya macet pula, sehingga PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, mempunyai hak untuk mengeksekusi agunan-agunan yang telah diberikan pada masing-masing pinjaman.
4. Terhadap pengakuan hutang ini dan segala akibatnya berlaku pula "SYARAT-SYARAT UMUM PERJANJIAN PINJAN DAN KREDIT PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk yang telah disetujui oleh YANG BERHUTANG dan mengikat YANG BERHUTANG serta merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari pengakuan hutang ini.

KLAUSULA-KLAUSULA

1. KLAUSULA SELL DOWN

1. Bank berhak dengan ketentuan dan syarat syarat yang dianggap baik oleh Bank untuk:
Menjual atau mengalihkan dengan cara lain sebagian atau seluruh pinjaman maupun hak Bank berdasarkan perjanjian kredit serta dokumen agunan kepada pihak ketiga yang ditunjuk oleh Bank sendiri ; dan/atau Mengalihkan piutang/hak tagih Bank (cessie) yang timbul dari perjanjian kredit (termasuk perjanjian pengikatan beserta dokumen bukti pengikatan dan kepemilikan agunan) kepada pihak yang ditunjuk oleh Bank.
2. Debitur dengan ini menengaskan bahwa:
 - a. Dengan menandatangani perjanjian kredit ini. Debitur meyetujui penjualan/pengalihan dan penyerahan sebagian atau seluruh pinjaman maupun hak Bank tersebut yang dilakukan dengan ketentuan dan syarat-syarat yang dianggap baik oleh Bank.
 - b. Debitur mengakui pihak ketiga yang membeli/ mengambil alih dan menerima sebagian atau seluruh hak-hak Bank berdasarkan perjanjian kredit serta dokumen Agunan sejak Debitur menerima surat pemberitahuan dari Bank tentang penjualan/pengalihan dan penyerahan tersebut disertai nama kredit baru yang bersangkutan. Debitur setuju bahwa pengakuan dan persetujuan Debitur untuk terikat pada penjualan/pengalihan dan penyerahan hak-hak tersebut tidak memerlukan persyaratan pemberitahuan resmi maupun persetujuan Debitur sebagaimana dimaksud Pasal 613 kitab undang-undang Hukum Perdata. Dengan demikian Debitur tetap mengakui dan menyetujui pihak ketiga yang diberitahukan oleh Bank sebagai Kreditor baru, sesuai ketentuan butir 2.b pasal ini. Debitur berjanji bahwa Debitur tidak akan mengubah dan/atau menarik kembali penegasan ini.
3. Bank berhak dengan ketentuan dan syarat-syarat yang dianggap baik oleh Bank untuk menjual dan/atau mengalihkan sebagian atau seluruh hak tagih Bank, baik pokok maupun bunga, berdasarkan perjanjian kredit kepada pihak ketiga yang ditunjuk sendiri oleh Bank dalam rangka sekuritisasi serta dengan cara dan syarat yang dianggap baik oleh Bank, tanpa adanya kewajiban bagi Bank untuk memberitahukan hal tersebut kepada Debitur.

2. KLAUSULA PELAPORAN

1. Debitur memberikan kuasa kepada Bank :
Untuk memberikan data dan atau informasi termasuk tetapi tidak terbatas pada data/informasi tentang penyediaan dana dan/atau peminjam yang diterima untuk dilaporkan kepada Bank Indonesia sesuai peraturan Bank Indonesia Nomor 18/21/PBI/2016 tanggal 3 Oktober 2016 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/14/PBI/2007 tentang Sistem Informasi Debitur, berikut perubahannya.
2. Kuasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini tidak dapat berakhir karena sebab apapun termasuk sebagaimana ditentukan pada pasal 1813, 1814 dan 1816 kitab Undang-undang Hukum Perdata. Kuasa dimaksud telah diberikan dengan ditandatanganinya perjanjian kredit sehingga tidak diperlukan kuasa tersendiri.

3. KLAUSULA PUBLIKASI

Dalam rangka penyelesaian kewajiban Debitur/penjamin, Bank berhak memanggil Debitur/penjamin dan atau mengumumkan nama Debitur/Penjamin bermasalah di media massa atau media lain yang ditentukan Bank dan atau melakukan perbuatan lain yang diperlukan, termasuk tindakan memasuki tanah, pekarangan dan/atau bangunan yang menjadi agunan dan memasang pengumuman pada

agunan milik debitur/penjamin, pengumuman mana tidak boleh diubah dan/atau dirusak oleh Debitur/penjamin sampai dengan kewajiban Debitur/penjamin lunas dan Debitur/penjamin dengan ini memberikan ijin kepada Bank untuk melakukan tindakan tersebut.

4. KLAUSULA GCG

1. Seluruh jajaran BRI tidak diperkenankan menerima, meminta dalam bentuk apapun juga yang terkait langsung maupun tidak langsung dalam pemberian kredit kepada debitur / calon debitur, baik pada saat ini maupun pada saat yang akan datang kepada bank maupun kepada pihak yang terkait dengan pemberian kredit diluar biaya - biaya yang telah ditentukan seperti provisi, administrasi, dan asuransi.
2. Pelarangan bagi debitur / calon debitur BRI untuk memberikan / menjanjikan pemberian dalam bentuk apapun juga, baik uang terkait langsung maupun tidak langsung dalam pemberian kredit, baik pada saat ini maupun pada saat yang akan datang kepada bank maupun kepada pihak yang terkait dengan pemberian kredit diluar biaya - biaya yang telah ditentukan seperti provisi, administrasi, dan asuransi.

5. KLAUSULA OJK

Perjanjian ini telah disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan termasuk ketentuan peraturan Otoritas Jasa Keuangan.

Pejabat Pemrakarsa
AO KONSUMER
Tanda Tangan

Nama : Moh Azmi Haidar
Tanggal : 11 Sep 2021