

Nomor : OPT.RCC/RCC03.SPPK.KPR-FLPP.09735/09/2020  
Tanggal : 22 September 2020  
Lampiran : 1 (satu) lembar

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.  
Consumer Loan Area Jember  
Jl. Ahmad Yani No. 3 Lt. 4 Jember 68118  
Telp. (0331) 411741  
e-Mail : clbo.jember@bankmandiri.co.id

Kepada  
**FIRMAN HADI SANTOSO**  
Jl. Sriwijaya Permai III / B-2  
RT 001 RW 013  
Kranjangan Sumbersari  
Jember, 68123

Perihal : **Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Mandiri KPR Sejahtera FLPP**

Menunjuk permohonan Fasilitas Kredit atas nama Saudara, dengan ini kami menyampaikan penawaran pemberian kredit dengan ketentuan dan syarat sebagai berikut :

1. Limit Kredit : Rp. 133,000,000.00 (Seratus Tiga Puluh Tiga Juta Rupiah)
2. Tujuan Kredit : Untuk pembelian rumah tinggal yang berlokasi di Perumahan Villa Bougenville Indah Blok A-18, Kelurahan Antirogo Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember Provinsi Jawa Timur, yang berdiri di atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 208 / Antirogo, berakhirnya Hak tanggal 15 Januari 2049, atas nama PT. Sembilan Bintang Lestari.
3. Jenis Kredit / Sifat Kredit : Mandiri Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera FLPP / Ditarik sekaligus (*non revolving*).
4. Agunan : Tanah dan bangunan rumah tapak / satuan rumah susun, sebagaimana tersebut pada butir 2 di atas.
5. Jangka Waktu Kredit : 240 (dua ratus empat puluh) bulan terhitung sejak tanggal pencairan fasilitas kredit.
6. Suku Bunga : **5.00 % p.a. efektif fixed rate selama jangka waktu kredit,**  
Apabila pencairan kredit KPR Sejahtera FLPP tidak disetujui oleh BLU-Kemenpera atau dikemudian hari ditemukan pemberian fasilitas kredit tidak tepat sasaran oleh BLU-Kemenpera dan (calon) debitur memilih untuk meneruskan kredit di Bank Mandiri, maka fasilitas kredit akan dikenakan suku bunga Mandiri KPR Reguler yang berlaku di BANK. Atas perubahan tersebut BANK akan mengirimkan surat pemberitahuan kepada (calon) DEBITUR (lihat butir 4 dan 5 pada lampiran).
7. Denda / Penalti
  - a. Terhadap jumlah tunggakan angsuran kredit (pokok dan bunga) dikenakan denda sebesar suku bunga kredit yang berlaku ditambah 2% per tahun.
  - b. Pelunasan kredit dipercepat seluruhnya tidak dikenakan biaya penalti, dan tidak diperkenankan pelunasan kredit dipercepat sebagian
8. Biaya-biaya yang harus dibayar :
  - a. Biaya provisi kredit sebesar 0,5% dari limit kredit.
  - b. Biaya administrasi kredit sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu Rupiah) dan biaya materai.
  - c. Apabila pencairan kredit KPR Sejahtera FLPP tidak disetujui oleh BLU-Kemenpera dan Saudara memilih untuk meneruskan kredit di Bank Mandiri, maka calon DEBITUR berkewajiban untuk melakukan pembayaran biaya pra realisasi kredit Mandiri KPR Reguler yang berlaku di BANK. Atas perubahan tersebut BANK akan mengirimkan surat pemberitahuan kepada calon DEBITUR (lihat poin 4 pada lampiran).
  - d. Cadangan biaya Notaris dan / atau PPAT dalam rangka pengikatan agunan.  
Biaya tersebut di atas harus telah disetorkan kepada Bank selambat-lambatnya sebelum Pencairan Kredit dan tidak dapat ditarik kembali oleh Saudara, oleh sebab atau dalam keadaan bagaimanapun juga.

9. Biaya yang timbul karena peroyaan hak tanggungan atas tanah dan bangunan yang menjadi agunan adalah beban Saudara
10. Guna menindaklanjuti UU Anti Korupsi serta dalam rangka peningkatan *good corporate governance*, diminta kepada Saudara untuk tidak memberikan suatu pemberian atau imbalan dalam bentuk apapun kepada pejabat dan atau karyawan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk berkenaan dengan persetujuan pemberian kredit. Apabila kemudian diketahui bahwa Debitur melanggar larangan tersebut, maka kepada Debitur dan pejabat / petugas Bank dapat dikenakan sanksi sesuai ketentuan Bank.
11. Apabila terdapat keadaan *force majeure* dan / atau informasi baru yang dapat menimbulkan potensi kerugian dan / atau melemahkan posisi pihak BANK dan / atau calon debitur, dan / atau apabila syarat untuk dapat dilaksanakannya penandatanganan Perjanjian Kredit dan perjanjian pengikatannya tidak terpenuhi, maka BANK sewaktu-waktu dan secara sepihak dapat membatalkan SPPK ini.
12. SPPK berikut lampiran merupakan bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit berikut Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.
13. SPPK ini berlaku selama 30 hari kalender terhitung sejak tanggal SPPK diterbitkan. Apabila masa berlaku telah lewat dan Saudara belum melaksanakan penandatanganan Perjanjian Kredit, maka SPPK ini menjadi tidak berlaku dan persetujuan kami untuk memberikan fasilitas kredit menjadi batal. Aplikasi berikut dokumen pendukungnya yang telah diserahkan sepenuhnya menjadi hak Bank yang tidak dapat ditarik kembali. Dalam hal terjadi keadaan sebagaimana tersebut di atas maka untuk keperluan pengakhiran SPPK ini tidak diperlukan keputusan pengadilan, dimana dalam pengakhiran SPPK ini dilepaskan ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Sebagai tanda persetujuan Saudara, harap tindakan SPPK ini ditandatangani di atas meterai cukup disertai dengan nama jelas untuk selanjutnya dikembalikan kepada kami selambat-lambatnya 30 hari kalender sejak tanggal SPPK diterbitkan.

Untuk informasi lebih lanjut, Saudara dapat menghubungi kami dengan alamat :

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk  
Consumer Loan Area Jember  
Jl Ahmad Yani No 03  
Jember

Demikian agar Saudara maklum.

**PT BANK MANDIRI (Persero) Tbk**  
Consumer Loan Area Jember

**Atqon Adi Sasmito**  
Manager

Jember, \_\_\_\_\_  
Dengan ini saya menyatakan telah membaca, mengetahui  
dan menyetujui isi SPPK ini

Meterai Rp 6.000,-

---

Nama Lengkap : **FIRMAN HADI SANTOSO**

Lampiran Surat Nomor : OPT.RCC/RCC03.SPPK.KPR-FLPP.09735/09/2020

Tanggal : 22 September 2020

1. Syarat – syarat penandatanganan Perjanjian Kredit :

Perjanjian Kredit harus ditandatangani oleh Saudara bersama-sama dengan Suami/Istri (*apabila telah menikah*) serta apabila telah memenuhi syarat - syarat sebagai berikut :

- a. Telah membayar biaya-biaya sebagaimana tersebut dalam SPPK.
- b. Mengembalikan kepada Bank tindakan SPPK yang telah Saudara tandatangani di atas meterai Rp. 6.000,-
- c. Menunjukkan kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk asli dokumen-dokumen sebagai berikut:
  - i. KTP Saudara dan Suami/Istri [*apabila telah menikah*]
  - ii. Kartu Keluarga.
  - iii. Surat Nikah / **Surat Pernyataan belum menikah** / Cerai / Surat Kematian [*apabila telah menikah / cerai*].
  - iv. Akta Perjanjian Kawin [*apabila dalam pernikahan Saudara terdapat perjanjian pemisahan harta*].
  - v. NPWP Pribadi.
  - vi. Buku Tabungan Mandiri atau bukti pembukaan rekening Giro.
- d. Menyerahkan kepada Bank asli dokumen-dokumen sebagai berikut :
  - i. Surat Kuasa kepada Bank untuk mendebet rekening Tabungan / Giro Saudara dalam rangka pembayaran biaya-biaya sebagaimana tersebut dalam SPPK serta pemenuhan kewajiban Saudara dalam pengembalian fasilitas kredit setiap bulan.

2. Fasilitas kredit baru dapat ditarik / dicairkan oleh Saudara apabila telah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Telah menandatangani Perjanjian Kredit beserta Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Konsumtif PT Bank Mandiri (Persero) masing-masing di atas meterai cukup
- b. Telah menyerahkan kepada BANK copy bukti pelunasan uang muka atas obyek yang dibiayai.
- c. Telah menyerahkan asli PPJB [*Apabila pada saat PK **belum** dapat dilakukan AJB* ]
- d. [*Apabila pada saat PK **belum** dapat dilakukan AJB*] Telah memberikan **Pernyataan** yang tercantum dalam Perjanjian Kredit yang menyatakan antara lain :
  - Akan menandatangani AJB dan APHT/SKMHT
  - Akan membayar biaya notaris/PPAT (AJB, APHT/SKMHT, balik nama) dan BPHTB serta biaya lainnya (apabila ada) untuk proses AJB, balik nama dan pengikatan agunan,
- e. Telah menyerahkan IMB / copy IMB yang telah dilegalisasi oleh **instansi yang berwenang** [*khusus untuk Rumah Tapak sertifikat pecah dan bangunan jadi*]
- f. Telah menyerahkan Asli Berita Acara Serah Terima (BAST) Rumah Sejahtera Tapak/Rumah Sejahtera Susun yang membuktikan bahwa telah terjadi serah terima unit dari Developer kepada Debitur.
- g. Telah menyerahkan dokumen terkait KPR Sejahtera FLPP, antara lain:
  - i. Surat keterangan belum memiliki rumah yang ditandatangani oleh Pimpinan di Instansi tempat (calon) debitur bekerja
  - ii. Surat pernyataan penghasilan yang ditandatangani oleh (calon) debitur dan bermeterai cukup serta diketahui oleh Pimpinan di instansi tempat (calon) debitur bekerja
  - iii. Surat pernyataan pemohon KPR Sejahtera FLPP yang ditandatangani oleh (calon) debitur dan bermeterai cukup
- h. Laporan perusahaan appraisal/internal Bank yang menunjukkan bahwa bangunan telah selesai dan telah memenuhi kriteria siap huni sesuai ketentuan KPR Sejahtera FLPP.
- i. Bukti berupa foto (hardcopy) bahwa stiker KPR Bersubsidi telah ditempel di unit agunan fasilitas KPR Sejahtera FLPP.
- j. [*Apabila pada saat PK **telah** dilakukan AJB*] Telah dilakukan penandatanganan Akte Jual Beli dan SKMHT/APHT atau minimal telah menyerahkan *cover note* dari notaris / PPAT rekanan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk yang menyatakan :
  - i. Telah dilakukan penandatanganan Akte Jual Beli dan SKMHT/APHT sesuai ketentuan yang berlaku.
  - ii. Seluruh dokumen dan biaya yang diperlukan untuk pengurusan balik nama dan pembebanan Hak Tanggungan telah diterima secara lengkap.

- iii. Selanjutnya akan dilakukan proses balik nama menjadi atas nama **Firman Hadi Santoso** dan pembebanan Hak Tanggungan sesuai ketentuan yang berlaku.
  - iv. Apabila telah selesai, sertifikat tanah yang telah dibalik nama dan Sertipikat Hak Tanggungan akan diserahkan kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dalam jangka waktu yang disepakati.
- k. Saudara telah menandatangani surat Klausula Transparansi Informasi Produk Bank.
  - l. **Menyerahkan asli bukti pembayaran DP sesuai dengan ketentuan yang berlaku**
  - m. **Menyerahkan surat pernyataan bahwa tidak terdapat perjanjian pisah harta yang ditandatangani oleh pemohon dan spouse**
  - n. **Menyerahkan asli slip gaji/ surat keterangan penghasilan dan asli surat keterangan kerja/ surat keterangan jabatan a.n pemohon (jika yang dilampirkan berupa surat keterangan kerja/ surat keterangan jabatan)**
  - o. **Melampirkan surat pernyataan bahwa calon Debitur tidak akan mengajukan Restrukturisasi selama 12 bulan sejak Perjanjian Kredit**
  - p. **Apabila pemohon/debitur memberikan pernyataan yang tidak benar dalam kaitan dengan jumlah fasilitas kredit yang dimiliki maupun yang sedang dalam pengajuan ke Bank lain, maka pemohon/debitur bersedia melaksanakan langkah-langkah yang ditetapkan oleh Bank dalam rangka pemenuhan ketentuan Bank Indonesia mengenai LTV tersebut**
  - q. **Menyerahkan surat pernyataan bahwa pemohon akan selalu menyediakan sejumlah dana pada rekening AGF (minimal sebesar 1 kali angsuran), sebagai cadangan dana angsuran sehingga history pembayaran angsuran akan tetap lancar setiap waktu dan dari waktu ke waktu**
  - r. **Blokir sebagian dana pemohon, minimal sebesar 1x angsuran yang dapat dibuka apabila pemohon telah melakukan pembayaran angsuran dengan tertib dan lancar s/d angsuran ke-6, sesuai tgl angsuran yang telah ditetapkan**
3. Dalam rangka pencairan Fasilitas Kredit tersebut, Saudara wajib membuat dan menandatangani bukti penerimaan pencairan Fasilitas Kredit.
  4. Terkait pencairan fasilitas kredit sebagaimana pada butir 2 di atas, BLU-Kemenpera akan melakukan pengujian atas fasilitas kredit Saudara dengan keputusan sebagai berikut :
    - a. Menyetujui fasilitas kredit Saudara, yang akan ditindaklanjuti dengan pencairan KPR Sejahtera FLPP ke rekening Developer.
    - b. Tidak menyetujui fasilitas kredit Saudara, maka Saudara diberikan 2 pilihan dengan keputusan Saudara:
      - Saudara tetap meneruskan proses kredit dan fasilitas kredit berubah menjadi Mandiri KPR Reguler dengan ketentuan dan syarat yang berlaku di BANK, termasuk ketentuan mengenai pengenaan suku bunga dan biaya pra-realisasi kredit seperti biaya provisi, administrasi, biaya asuransi, atau
      - Saudara dapat menghentikan proses kredit dan Perjanjian Kredit dibatalkan, dengan risiko penyelesaian pembayaran atas pembelian rumah dan seluruh biaya yang timbul menjadi tanggung jawab Saudara.

Keputusan Saudara harus diterima Bank selambat-lambatnya 15 (lima belas) hari kerja sejak surat diterima. Apabila sampai dengan waktu tersebut, Bank belum menerima keputusan dari Saudara maka proses kredit dihentikan dan PK dibatalkan.
  5. Apabila di kemudian hari ditemukan bahwa kredit yang disalurkan tidak tepat sasaran, maka atas Fasilitas Kredit berubah menjadi Mandiri KPR Reguler dengan ketentuan dan syarat yang berlaku di BANK, termasuk ketentuan mengenai pengenaan suku bunga dan penutupan asuransi jiwa dan asuransi kerugian. Atas perubahan tersebut BANK akan mengirimkan surat pemberitahuan kepada DEBITUR dimana perubahan tersebut berlaku dan mengikat DEBITUR.

6. Syarat-syarat lain :

- a. Dokumen yang diserahkan oleh DEBITUR kepada BANK sehubungan dengan pemberian Fasilitas Kredit oleh BANK kepada DEBITUR adalah dokumen asli, tidak palsu atau cacat dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sah, demikian pula dokumen-dokumen yang akan diserahkan sewaktu - waktu oleh DEBITUR kepada BANK.
- b. **Syarat PK dan pencairan sesuai petunjuk pelaksanaan KPR Sejahtera FLPP dan ketentuan lain terkait program KPR Sejahtera FLPP**
- c. **Agunan tidak dalam permasalahan, bebas sengketa dan dapat dilakukan pengikatan secara sempurna**
- d. **Job type adalah pegawai (non payroll), tgl angs disesuaikan dengan standar tgl pembayaran gaji dari perusahaan setiap bulannya yaitu tgl 01**
- e. **Akad kredit dapat dilaksanakan apabila bangunan telah tersedia dan Sertifikat agunan sudah pecah (khusus untuk Developer Non PKS), dengan memperhatikan :**
  1. **Luas tanah agunan tidak berbeda dan sesuai dengan luas tanah objek agunan pada SPR/ Laporan Penilaian Agunan**
  2. **Alamat agunan tidak berbeda dan sesuai dengan alamat objek agunan pada SPR / Laporan Penilaian Agunan**

**Apabila terdapat perbedaan maka proses kredit tidak dapat dilanjutkan**
- f. **Dalam hal Sertipikat tanah belum pecah (Sertipikat Induk) wajib dilakukan PKS dengan Developer, pencairan dilakukan sesuai dengan komposisi yang tercantum dalam PKS**
- g. **Sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit, Unit Consumer Loan agar melampirkan hasil inspeksi agunan oleh Unit Retail Credit Center / Floor atau Unit Credit Operations (sesuai surat No. RBG.CLN/1832/2018 tanggal 16 Oktober 2018 perihal penyesuaian ketentuan terkait agunan KPR FLPP dan surat No. RBG.CLN/1937/2018 tanggal 31 Oktober 2018 perihal penegasan ketentuan terkait agunan KPR Sejahtera FLPP)**
- h. **Unit Consumer Loan berkoordinasi dengan Unit Collection untuk memonitor kelancaran pembayaran angsuran setiap bulan dan menginformasikan kepada debitur jika terdapat kekurangan dana pada rekening AGF**
- i. **Memastikan kelengkapan dokumen kredit dan telah diisi serta ditandatangani secara lengkap dan sesuai**
- j. **Consumer Loan Area atau Bisnis Unit melakukan verifikasi dan menyakini kebenaran/ kewajaran dokumen yang dituangkan pada memo LOS oleh pejabat yang berwenang sebagai berikut :**
  1. **Asli bukti pembayaran DP**
  2. **Surat keterangan/bukti lunas /dokumen lain yang sejenis**
  3. **Dokumen lain yang dibutuhkan disbursement**
- k. **Blokir sebagian dana pemohon, minimal sebesar 1x angsuran yang dapat dibuka apabila pemohon telah melakukan pembayaran angsuran dengan tertib dan lancar s/d angsuran ke-6, sesuai tgl angsuran yang telah ditetapkan. Apabila terjadi keterlambatan bayar/kurang bayar angsuran, unit terkait (Collection Unit/Bisnis Unit) dapat melakukan pembukaan blokir dimaksud untuk pemenuhan kewajiban pemohon dan selanjutnya wajib melakukan pemblokiran kembali minimal sebesar 1x angsuran, pembukaan blokir setelah 6x angsuran dilakukan oleh Bisnis Unit sepanjang angsuran telah dibayar dengan tertib dan lancar s/d angsuran ke 6**
- l. **Bahwa terkait pencairan fasilitas kredit PPDPP Kemenpupera akan melakukan pengujian atas fasilitas kredit saudara. Jika hasil pengujian fasilitas kredit Debitur tidak disetujui, maka atas kredit Debitur berlaku ketentuan sebagai berikut :**
  - 1) **Perubahan produk dari KPR Sejahtera FLPP menjadi KPR Reguler**
  - 2) **Debitur akan dikenakan suku bunga komersial yang berlaku di Bank**
  - 3) **Debitur wajib melakukan pembayaran premi asuransi kerugian dan asuransi jiwa**
  - 4) **Berlaku ketentuan pengenaan penalti pelunasan sebagian/seluruhnya sebelum jatuh tempo sesuai ketentuan**