



PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH/RUMAH SUSUN BERSUBSIDI

**ANTARA
PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK
DENGAN**

Tn./Ny./Nn. TINTON AGUS ARIFFIANTO

NOMOR: 0004820171113000040

Perjanjian ini (selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit"), dibuat pada hari Jumat, tanggal 11 Mei 2018, antara:

I. PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk., dalam hal ini melalui:

Kantor Cabang : DEPOK
Diwakili oleh : DEDI SANTOSO
Dalam Kapasitasnya selaku : Penerima Kuasa
Dasar kewenangan/Penunjukan : Surat Kuasa Direksi No. 30, tertanggal 18 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Gamal Wahidin, Notaris di Jakarta.

sah bertindak untuk dan atas nama PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor 51, tanggal 24 Maret 2015 yang dibuat oleh Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta yang pemberitahuannya telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat No. AHU-AH.01.03-0926094, tanggal 21 April 2015, juncto Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor 40, tanggal 12 April 2016 yang pemberitahuannya telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat No. AHU-AH.01.03-0039336, tanggal 12 April 2016 dengan demikian berhak bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, untuk selanjutnya disebut sebagai "BANK".

II. Tn./Nn./Ny TINTON AGUS ARIFFIANTO

Alamat : JALAN ANGGUR III
015 003 CIPETE SELATAN CILANDAK JAKARTA SELATAN DKI
JAKARTA
Nomor Kartu Tanda Penduduk : 3313030308900003 berlaku s.d 03 August 2018
Alamat (sesuai KTP) : DUSUN PANGKURAN
RT. 001RW. 006KWANGSANJUMAPOLO KARANGANYAR -
57783, JAWA TENGAH
Nama Istri/Suami (bila ada) :
Nomor Kartu Tanda Penduduk :
Istri/Suami : berlaku s.d _____
untuk selanjutnya disebut "DEBITUR".

BANK dan DEBITUR secara bersama-sama selanjutnya disebut sebagai "Para Pihak" dan secara sendiri-sendiri selanjutnya disebut sebagai "Pihak".

PERJANJIAN INI TELAH DISESUAIKAN DENGAN KETENTUAN
PERATURAN PERINDANG-INDANGAN
TERMASUK KETENTUAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN

Paraf Debitur _____



Dengan ini kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan dan menandatangani Perjanjian Kredit ini berdasarkan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

I. KETENTUAN POKOK PERJANJIAN KREDIT

Ketentuan-ketentuan pokok Perjanjian Kredit ini meliputi sebagai berikut :

- a. *Plafond Kredit (Rp.)* : Rp. 133.950.000,00
- b. *Jenis Kredit* : [KG7] KPR SSA/SSB TAPAK UANG MUKA 5%
- c. *Tujuan Penggunaan Kredit* : Pembelian Rumah dan tanah atau unit Rumah Susun
- d. *Jangka waktu Kredit* : 240 (dua ratus empat puluh) bulan.
- e. *Jatuh Tempo Kredit* : 11 Mei 2038
- f. *Provisi* : Rp. 669.750,00
- g. *Suku Bunga* : 5 % (suku bunga tetap (*fixed rate*))
- h. *Sistem Perhitungan Bunga* : Anuitas.
- i. *Angsuran per bulan* : Rp. 895.800,00
- j. *Jatuh Tempo Pembayaran Angsuran* : Tanggal 7 setiap bulan.
- k. *Denda Tunggalan* : 1,50% dari tunggakan per bulan.
- l. *Penalti Pelunasan Dipercepat* : 1,00% dari sisa pokok Kredit.
- m. *Nomor Rekening Pembayaran* : Nomor rekening tabungan 0000004801600609389
- n. *Jenis Agunan Kredit* : Tanah dan bangunan / Unit Apartemen/rumah susun
- o. *Letak/ lokasi Rumah atau Rumah Susun* : KALISUREN PARADISE 3 Blok F 8 No. 18
KALISUREN TAJURHALANG
BOGOR - 16320, JAWA BARAT
- p. *Bukti kepemilikan Agunan* : -
- q. *- Tipe Rumah* : 30 / 60
(untuk Pembelian Rumah)
- Tipe Rumah Susun : 30
(untuk Rumah Susun)
- r. *Penjual/Pengembang* : RAFAH ALAM PERSADA, PT

II. PEMBERITAHUAN

1. Semua pemberitahuan atau komunikasi lainnya yang dibuat berdasarkan Perjanjian ini harus dilakukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dan disampaikan oleh masing-masing PIHAK secara langsung atau melalui jasa kurir atau faksimili yang ditujukan ke alamat di bawah ini:

Bila ditujukan kepada Bank:

Kantor Cabang DEPOK

Jalan.....

Kota/Kabupaten DEPOK

U.P.: _____

Bila ditujukan kepada DEBITUR:

U.P.: _____

Paraf Debitur



2. Apabila terjadi perubahan alamat dan perubahan tersebut tidak diberitahukan kepada masing-masing PIHAK, maka masing-masing PIHAK sepakat dan mengakui bahwa setiap surat-surat atau pemberitahuan-pemberitahuan berdasarkan Perjanjian Kredit ini dianggap telah diberikan sebagaimana mestinya dengan dikirimkannya surat atau pemberitahuan sesuai ketentuan Pasal ini.
3. BANK dapat menyampaikan semua pemberitahuan atau komunikasi lainnya kepada DEBITUR dengan cara selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) bagian II Perjanjian ini yaitu melalui sarana media komunikasi pada *website* resmi BANK, media massa dan media lainnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

III. KETENTUAN PENUTUP

1. Para Pihak atau para penggantinya maupun penerus haknya yang sah diwajibkan untuk membaca dan memahami isi dari Perjanjian Kredit ini termasuk tapi tidak terbatas pada lembar Syarat & Ketentuan Perjanjian yang menjadi satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit ini.
2. Perjanjian Kredit ini merupakan perwujudan pemahaman Para Pihak sehubungan dengan kerjasama yang diatur oleh Perjanjian Kredit ini, dan oleh karenanya Perjanjian Kredit ini menggantikan segala komunikasi, kesepakatan, kesanggupan, janji atau perjanjian yang mungkin ada di antara Para Pihak sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit ini kecuali bila dinyatakan lain oleh BANK.
3. Masing-masing Pihak secara tegas menjamin bahwa tidak ada isi/ syarat/ ketentuan di dalam Perjanjian Kredit ini maupun di dalam Syarat & Ketentuan Perjanjian Kredit yang akan membawa dampak yang merugikan bagi dirinya, sehingga setiap pernyataan lain dari suatu Pihak yang bermakna sebaliknya dari ayat ini dianggap sebagai tidak buruk untuk mengingkari kewajiban Pihak yang bersangkutan berdasarkan Perjanjian Kredit ini.
4. Masing-masing Pihak dengan ini menegaskan bahwa penandatanganan Perjanjian Kredit ini dilakukan setelah masing-masing Pihak membaca, memahami dan menyetujui isi, syarat, dan ketentuan dari di dalam Perjanjian Kredit ini maupun Syarat dan ketentuan yang terlampir pada Perjanjian Kredit ini secara keseluruhan. Masing-masing Pihak menyatakan bahwa dirinya diberikan hak sepenuhnya dan waktu yang cukup untuk membahas isi dari Perjanjian Kredit ini, dan tanpa terlebih dahulu membaca, memahami dan menyetujui isi dan maksud dari Perjanjian Kredit ini DEBITUR tidak akan serta merta menandatangani maupun menyanggupi pelaksanaan Perjanjian Kredit ini.
5. Dengan berakhirnya Perjanjian Kredit ini tidak menghapuskan kewajiban masing-masing pihak yang telah timbul sebelum diakhirnya Perjanjian Kredit ini sampai kewajiban tersebut dinyatakan selesai oleh pihak lainnya dalam Perjanjian Kredit ini.
6. Perjanjian Kredit ini dibuat rangkap 2 (dua) masing-masing bermaterai cukup untuk Para Pihak.
7. Perjanjian Kredit ini dianggap sah berlaku sejak ditandatangani oleh Para Pihak.

-halaman berikutnya adalah lembar tandatangan-

Paraf Debitur

IV. TANDA TANGAN PARA PIHAK

DEMIKIANLAH Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak sebagaimana disebutkan di bagian awal Perjanjian Kredit ini.

Bank
PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk



Tanda tangan
Nama
Jabatan

DEDI SANTOSO
KEPALA CABANG PEMBANTU

DEBITUR
Tn/ Nn/ Ny. **TINTON AGUS**
ARIFFIANTO

Cap ibu jari kanan/kiri



Tanda tangan

**Dalam hal DEBITUR berstatus MENIKAH:
Mengetahui dan menyetujui:**

Istri / suami dari DEBITUR

Cap ibu jari kanan/kiri

Tanda tangan

LEGALISASI NOTARIS

Nomor : 34/144/2016 / 20.16 / Rangkap tiga.....
Melihat dan mengesahkan Tanda Tangan dari:

Tuan/ Nyonya **DEDI SANTOSO**, bertempat tinggal di **PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., Kantor Cabang DEPOK**, Untuk selanjutnya disebut **KREDITUR**.
dan
Tuan/ Nyonya / Nona **TINTON AGUS ARIFFIANTO**, bertempat tinggal di **JALAN ANGGUR III 015 003 CIPETE SELATAN CILANDAK JAKARTA SELATAN DKI JAKARTA**, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. **3313030308900003**, Warga Negara Indonesia, Untuk selanjutnya disebut **DEBITUR**.
Pada tanggal 11 / 11 / 2016, oleh Saya, Notaris di KABUPATEN BOGOR.

DEWI FITRIANI S.H. M.Kn.
NOTARIS KABUPATEN BOGOR

Rini sa Hya.
(.....) (.....)

Paraf Debitur

SURAT PERNYATAAN DAN KUASA PEMINDAHBUKUAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : TINTON AGUS ARIFFIANTO
Pekerjaan : Perusahaan Swasta
Alamat : DUSUN PANGKURAN RT. 001 / RW. 006 KWANGSAN JUMAPOLO
KARANGANYAR - 57783, JAWA TENGAH
No. KTP/SIM : 3313030308900003
No. Rekening Tabungan : 0000004801500599389

Setelah mempelajari dan memahami syarat-syarat dan ketentuan yang diatur dalam Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) No. e0280/00048/SP3K/XI/2017, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut:

1. Menyetujui sepenuhnya untuk menggunakan fasilitas kredit yang disediakan oleh BANK BTN sebagaimana dimaksud SP3K tersebut diatas.
2. Memberikan kuasa sepenuhnya kepada BANK BTN untuk memblokir, mendebet dan atau memindahkan sejumlah uang yang ada di rekening tabungan atas nama saya diatas, untuk:
 - a. pembayaran biaya proses kredit;
 - b. pembayaran angsuran dan biaya lainnya sebagaimana dimaksud SP3K diatas sesuai dengan ketentuan Bank yang berlaku.
3. Memberikan kuasa sepenuhnya kepada BANK BTN untuk membayarkan sejumlah uang kepada Penjual/Pengembang, dari pencairan Kredit yang saya peroleh dari Bank BTN untuk pembayaran lunas harga Rumah dan Tanah sesuai tujuan penggunaan Kredit.

Surat Pernyataan dan Kuasa Pemindahbukuan ini saya buat dengan kesadaran tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

..... 11 mei 2018

Yang Menyatakan dan Memberikan Kuasa,

(Tinton Agus Ariffianto)

Paraf Debitur

**SURAT IZIN DAN PERSETUJUAN
UNTUK MEMASUKI PEKARANGAN TEMPAT TINGGAL**

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : TINTON AGUS ARIFFIANTO
Nomor Kartu Tanda Penduduk : 3313030308900003
Alamat : DUSUN PANGKURAN
RT. 001 / RW. 006 KWANGSAN JUMAPOLO
KARANGANYAR - 57783, JAWA TENGAH

Dengan ini menyatakan bahwa :

- Saya telah dan sedang mengikatkan diri pada suatu Perjanjian Kredit dengan PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSFRO) TBK., (selanjutnya disebut "Bank"), sesuai dengan Perjanjian Kredit nomor 0004820171113000040, tertanggal 11 Mei 2018, (selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit"), dan
- Rumah atau Apartemen/Rumah Susun dengan alamat, yaitu KALISUREN PARADISE 3 Blok F 8 No. 18 KALISUREN BOGOR - 16320, JAWA BARAT, sedang dijaminkan kepada BANK (selanjutnya disebut "Obyek Agunan").

Lebih lanjut Saya dengan ini **SETUJU UNTUK MEMBERIKAN IZIN DAN PERSETUJUAN** kepada BANK untuk:

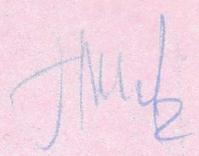
1. **MEMASUKI** pekarangan dan/atau lingkungan area Obyek Agunan.
2. **MELAKUKAN PEMERIKSAAN** atas keadaan Obyek Agunan berikut fasilitas yang melekat padanya.
3. **MENGAJUKAN PERTANYAAN DAN MEMPEROLEH INFORMASI/ KETERANGAN** secara langsung ataupun tidak langsung dari Saya *dan/ atau* para penghuni lainnya dari Obyek Agunan *ataupun* dari pihak lain mengenai hal-hal yang perlu diketahui oleh BANK.
4. **MENYAMPAIKAN TEGURAN** lisan maupun secara tertulis yang harus segera ditaati/dilakukan oleh Saya, apabila DEBITUR tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit.
5. **MEMASANG TANDA PERINGATAN** (berupa penyemprotan, papan, plank, stiker atau media lain) pada Obyek Agunan.
6. **MENGOSONGKAN OBYEK AGUNAN** apabila wanprestasi.

Hal-hal di atas telah saya pahami dan akui secara sadar dan tanpa paksaan dari pihak manapun.

Saya mengakui dan menjamin bahwa tindakan yang diambil oleh BANK adalah semata-mata dalam rangka mengamankan haknya berdasarkan Perjanjian Kredit serta mengamankan nilai Obyek Agunan, oleh karenanya Saya harapkan agar setiap pihak yang terkait dengan pelaksanaan tindakan-tindakan oleh BANK di atas dapat memberikan bantuan kepada BANK dalam menjalankan haknya.

Surat Persetujuan ini saya buat dan tandatangani agar dapat diperlihatkan dan diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

..... 11 mei 2018



(.....)
Tinton Agus Ariffianto

* ditandatangani saat Rumah atau Apartemen/ Rumah Susun telah siap dikat dengan Agunan

Paraf Debitur 

SURAT PERNYATAAN KPR FLPP

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Tinton Agus Ariffianto
No. KTP : 3313030308500003
Alamat : Rusun pungkuan Rt 001 / Kw 006 Kwangsan jemberpolo
Karang ayar - jawa tengah.

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Mengetahui Konsekuensi apabila data yang diberikan *Tidak Sesuai Dan Tidak Lengkap* , serta tidak disetujui atas Fasilitas Kredit KPR FLPP /Subsidi dari pemerintah, saya bersedia untuk menerima KPR dengan Suku Bunga Non Subsidi yang ada di BTN.
2. Apabila Subsidi Bantuan Uang Muka Rp 4.000.000,- dari Pemerintah tidak disetujui , maka debitur bersedia mengganti kekurangan Subsidi Bantuan Uang Muka Sebesar Rp 4.000.000,- Kepada Developer PT

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Depok, 11 mei 2018

Materai Rp.6.000,-

Tinton Agus Ariffianto
(Tinton Agus Ariffianto)

LAMPIRAN
Syarat & Ketentuan Perjanjian Kredit



PASAL 1 - DEFINISI & PENAFSIRAN

1. Kecuali ditentukan lain dalam hubungan kalimat dalam Pasal-pasal yang bersangkutan, istilah atau kata yang diawali dengan huruf besar yang digunakan di dalam Perjanjian Kredit akan memiliki arti sebagai berikut:
 - a. **Agunan** adalah agunan atas kredit yang diserahkan oleh DEBITUR kepada BANK, berupa tanah dan Rumah, atau unit Rumah Susun milik DEBITUR yang diikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk mendukung keyakinan BANK atas kemampuan DEBITUR untuk melunasi utangnya sesuai Perjanjian Kredit atau agunan lain yang diminta oleh BANK sebagai tambahan sesuai ketentuan Pasal 12 ayat (3) Syarat & Ketentuan Perjanjian Kredit.
 - b. **Akad Kredit** adalah pelaksanaan penandatanganan Perjanjian Kredit dan/atau akta-akta lainnya.
 - c. **Angsuran** adalah sejumlah uang untuk pembayaran pokok kredit ditambah bunga yang wajib dibayar secara bulanan oleh DEBITUR sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.
 - d. **Bunga** adalah pendapatan yang diterima BANK secara berkala atas penggunaan Kredit oleh DEBITUR, sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit.
 - e. **Bunga Pendahuluan** adalah kewajiban bunga yang dibebankan kepada debitur yang diperhitungkan sejak tanggal akad kredit sampai dengan akhir bulan pelaksanaan akad kredit tersebut.
 - f. **Cessie** adalah peralihan piutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - g. **Denda** adalah sejumlah uang sebagai sanksi atas adanya tunggakan angsuran, yang dinyatakan dan diperhitungkan dalam prosentase atau jumlah tertentu atas jumlah tunggakan angsuran.
 - h. **Hari Kerja** adalah hari diselenggarakannya kliring oleh Bank Indonesia dan kegiatan layanan jasa bank lainnya yaitu hari Senin sampai dengan hari Jum'at, kecuali hari tersebut merupakan hari libur nasional dan atau hari yang dinyatakan sebagai hari libur oleh Bank Indonesia.
 - i. **Jatuh Tempo Pembayaran Angsuran** adalah tanggal DEBITUR berkewajiban membayar angsuran untuk bulan sebelumnya.
 - j. **Kredit** adalah uang dan/atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang diberikan oleh BANK kepada DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit.
 - k. **Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi/Rumah Susun** atau "KPR/KP Rusun Bersubsidi", adalah kredit pemilikan rumah dan/atau Rumah Susun yang mendapatkan bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah yang diterbitkan oleh BANK.
 - l. **Masyarakat Berpenghasilan Rendah** atau "MBR" adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah untuk memperoleh rumah;
 - m. **Pelunasan Dipercepat** adalah pembayaran lunas jumlah utang sebelum berakhirnya jangka waktu kredit.
 - n. **Pembayaran Ekstra** adalah pembayaran hutang DEBITUR di luar pembayaran angsuran tetap dengan maksud untuk mengurangi sisa jumlah pokok kredit diluar jumlah dan jadwal yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kredit.

| Paraf DEBITUR _____



- o. **Penjual/Pengembang** adalah orang atau Badan Hukum atau badan lainnya yang membangun dan/atau menjual Rumah yang menjadi obyek Kredit dan/ atau Agunan berdasarkan Perjanjian Kredit.
 - p. **Perjanjian Kredit** adalah perjanjian kredit ini (termasuk Syarat & Ketentuan yang terlampir di dalamnya) yang ditandatangani antara BANK dan DEBITUR atas pemberian kredit oleh BANK kepada DEBITUR, dengan persyaratan yang telah diperjanjikan, yang mewajibkan DEBITUR untuk melunasi kredit yang telah diterima dalam jangka waktu tertentu disertai bunga dan biaya-biaya yang disepakati.
 - q. **Plafond Kredit** adalah jumlah maksimal kredit yang diberikan oleh BANK kepada DEBITUR.
 - r. **Service charge** adalah sejumlah uang yang dikenakan kepada debitur yang telah lunas kreditnya dan dokumen pokok telah lengkap pada BANK namun debitur belum / tidak melakukan pengambilan dokumen tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan BANK
 - s. **Provisi** adalah pendapatan yang diterima BANK atas persetujuan pemberian kredit sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit.
 - t. **Realisasi Kredit** adalah tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit yang selanjutnya dapat dilaksanakan penarikan pokok kredit dengan cara pemindahbukuan ke rekening yang ditunjuk oleh DEBITUR.
 - u. **Rumah** adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
 - v. **Periode Tahunan Kredit** adalah suatu jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan yang dihitung mulai tanggal Realisasi Kredit atau sejak tanggal dilakukan perhitungan kembali (rekalkulasi).
 - w. **Suku Bunga Fixed** adalah suku bunga yang besarnya selalu tetap (fixed) selama jangka waktu kredit.
 - x. **Sistem Perhitungan Bunga Anuitas** adalah bunga yang diperhitungkan secara tahunan yang dibebankan setiap bulan sejak bulan realisasi kredit, dimana pada tahun pertama diperhitungkan dari plafond kredit yang tercantum dalam Perjanjian Kredit sedangkan bunga untuk tahun-tahun selanjutnya diperhitungkan dari sisa pokok kredit pada akhir bulan realisasi kredit tahun berikutnya.
 - y. **Tagihan** adalah suatu utang yang telah jatuh tempo.
 - z. **Tunggakan Angsuran** adalah Angsuran yang telah jatuh tempo, tetapi sampai tanggal yang ditetapkan oleh BANK belum dibayar oleh DEBITUR.
 - aa. **Utang** adalah sejumlah kewajiban keuangan DEBITUR kepada BANK yang timbul dari dan berdasarkan Perjanjian Kredit, termasuk didalamnya jumlah pokok kredit yang terhutang, bunga, kewajiban pembayaran denda serta biaya-biaya lain yang terlebih dahulu dikeluarkan oleh BANK untuk dan dalam rangka pengurusan utang DEBITUR termasuk antara lain premi asuransi yang harus ditutup, biaya pengikatan agunan, serta biaya dalam rangka penagihan kembali jumlah utang.
2. Dalam Perjanjian ini, kecuali bila konteksnya menentukan lain:
- a. judul pada pasal atau bagan dan lampiran (bila ada) pada Perjanjian Kredit ini di
 - b. sisipkan untuk tujuan kemudahan rujukan dan tidak akan dipergunakan untuk mengartikan atau menafsirkan ketentuan apapun dalam Perjanjian Kredit ini;

| Paraf DEBITUR _____

- 
- c. Perjanjian Kredit ini sendiri atau instrumen lain mencakup setiap lampiran, tambahan dan bagian yang terlampir di dalamnya, perubahan, pembaharuan, perluasan, atau variasi atau penggantian salah satu dari mereka;
 - d. penggunaan kata-kata yang menunjukkan bentuk tunggal mencakup pula bentuk jamaknya begitu pula sebaliknya;
 - e. penggunaan kata-kata '*termasuk*' atau '*mencakup*' (atau istilah lain dengan makna serupa) tidak dapat ditafsirkan sebagai menyiratkan batasan dan kata-kata umum yang diungkapkan dengan istilah "*lainnya*" (atau istilah lain dengan makna serupa) tidak dimaksudkan pula untuk memberikan arti yang membatasi, dengan alasan bahwa kata-kata tersebut didahului oleh kata-kata yang menunjukkan suatu bentuk tindakan, persoalan atau permasalahan tertentu;
 - f. penggunaan kata '*hari*' dalam konteks periode waktu akan mengacu pada hari kalender dan perhitungan jam dalam satu hari (24 jam) mengacu pada waktu yang berlaku di Jakarta, Indonesia.

PASAL 2 - PENGGUNAAN DAN REALISASI KREDIT

1. Penggunaan kredit sebagaimana dimaksud pada Bagian I huruf c dari Perjanjian Kredit ini merupakan jenis kredit sebagaimana tercantum pada Bagian I huruf b dari Perjanjian Kredit.
2. Terhitung sejak Realisasi Kredit, DEBITUR mengaku telah menarik dan menggunakan jumlah pokok kredit untuk keperluan pembiayaan sebagaimana tercantum pada Bagian I huruf c dari Perjanjian Kredit. Dengan demikian sejak Realisasi Kredit DEBITUR wajib untuk memenuhi kewajiban-kewajiban atas kreditnya sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani.
3. Pencairan kredit dilakukan dengan cara pemindahbukuan sesuai dengan ketentuan BANK, ke rekening yang ditentukan oleh DEBITUR.

PASAL 3 - JANGKA WAKTU DAN JATUH TEMPO KREDIT

1. Jangka waktu kredit adalah sebagaimana tercantum pada Bagian I huruf d dari Perjanjian Kredit.
2. Jatuh Tempo Kredit sebagaimana tercantum pada Bagian I huruf e dari Perjanjian Kredit, tidak dengan sendirinya menyebabkan kredit lunas.

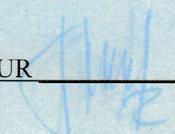
PASAL 4 - PROVISI

DEBITUR bersedia dan setuju untuk membayar provisi sebagaimana yang ditentukan Bagian I huruf f dari Perjanjian Kredit selambat-lambatnya pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit.

PASAL 5 - SUKU BUNGA DAN SISTEM PERHITUNGAN BUNGA

1. **DEBITUR bersedia dan setuju** untuk membayar bunga kepada BANK dengan suku bunga sebagaimana tercantum pada Bagian I huruf g dari Perjanjian Kredit.
2. **DEBITUR memahami dan menyetujui** bahwa:
 - a. sistem perhitungan bunga sebagaimana tercantum pada Bagian I huruf h dari Perjanjian Kredit, diperhitungkan sejak hari berikutnya setelah tanggal Realisasi Kredit sampai dengan tanggal dilunasnya kredit tersebut;
 - b. sejak hari berikut dari tanggal Realisasi Kredit sampai dengan akhir bulan realisasi tahun berikutnya, bunga tahun pertama diperhitungkan atas dasar jumlah pokok kredit. Bunga tahun-tahun selanjutnya diperhitungkan atas dasar sisa pokok kredit pada periode tahunan kredit.

Paraf DEBITUR _____





PASAL 6 - PEMBAYARAN ANGSURAN

1. **DEBITUR bersedia dan setuju** untuk melakukan pembayaran secara angsuran ke Rekening Pembayaran sebagaimana dimaksud pada bagian I huruf m sampai dengan seluruh utang **DEBITUR** lunas.
2. DEBITUR wajib melakukan pembayaran angsuran dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Bunga pendahuluan dan angsuran pertama wajib disetor oleh DEBITUR ke Rekening Pembayaran sebagaimana ditentukan pada Bagian I huruf m selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah pelaksanaan akad kredit dan akan dipotong pada tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran sebagaimana ditentukan pada Bagian I huruf j dari Perjanjian Kredit pada bulan kedua setelah akad kredit.
 - b. Angsuran kedua dan seterusnya harus dilunasi selambat-lambatnya sebagaimana ditentukan pada Bagian I huruf j dari Perjanjian Kredit.
3. **DEBITUR bersedia dan setuju** untuk menjamin keberadaan dan kecukupan saldo Rekening Pembayaran agar memenuhi jumlah kewajiban Kredit;
4. Setiap pembayaran yang diterima oleh BANK dari DEBITUR atas kewajiban kredit diperhitungkan atau dibukukan oleh BANK kedalam rekening pinjaman DEBITUR.
5. BANK tidak diwajibkan untuk mengirimkan surat-surat tagihan kepada DEBITUR, sehingga dengan atau tanpa adanya surat tagihan, **DEBITUR setuju dan berjanji** untuk memenuhi pembayaran angsuran.
6. **DEBITUR setuju dan berjanji** untuk menyimpan dengan baik dan tertib semua bukti pembayaran yang berhubungan dengan pembayaran kewajiban kreditnya dan wajib untuk memperlihatkan kepada BANK, apabila diminta oleh BANK.
7. Dalam hal DEBITUR merasa bahwa pembukuan/pencatatan BANK atas kewajiban dan pembayaran yang telah dilakukan tidak benar, maka DEBITUR berhak untuk mengajukan keberatan / klaim kepada BANK dengan disertai bukti-bukti pembayaran yang sah. Namun **bila DEBITUR tidak dapat menunjukkan bukti-bukti pembayaran yang sah**, maka yang dianggap benar adalah catatan pembukuan BANK.
8. Sepanjang mengenai kewajiban-kewajiban pembayaran DEBITUR kepada BANK yang timbul dari Perjanjian Kredit, maka **DEBITUR dengan ini memberikan, mengakui dan menyetujui pemberian kuasa dan wewenang kepada BANK** untuk meminta dan menerima bagian dari gaji dan atau penerimaan lainnya yang menjadi hak DEBITUR dari pejabat yang berwenang membayarkan gaji dan atau penerimaan lainnya dari Instansi/Kantor dimana DEBITUR bekerja untuk pembayaran angsuran/utang DEBITUR kepada BANK mendahului kewajiban DEBITUR kepada pihak lain.
9. Ketentuan seperti dimaksud pada ayat (8) Pasal ini tidak mengurangi pertanggungjawaban pribadi DEBITUR atas kewajiban-kewajiban pembayaran kepada BANK yang timbul dari Perjanjian Kredit, sehingga bagaimanapun BANK berhak untuk apabila menganggap perlu, melakukan penagihan langsung kepada DEBITUR atas kewajiban-kewajiban pembayaran tersebut.

PASAL 7 - DENDA TUNGGAKAN ANGSURAN

1. Kewajiban Angsuran yang tidak dilunasi selambat-lambatnya sebagaimana tercantum pada Bagian I huruf j dari Perjanjian Kredit sebagai akibat tidak ada/kurangnya dana yang tersedia pada rekening DEBITUR, merupakan Tunggakan Angsuran.
2. Atas Tunggakan Angsuran sebagaimana disebutkan pada ayat (1) pasal ini dikenakan denda sebesar prosentase yang tercantum pada Bagian I huruf k dari Perjanjian Kredit atas angsuran yang tertunggak, yang diperhitungkan sejak tanggal Jatuh Tempo Pembayaran Angsuran sebagaimana

Paraf DEBITUR _____

tercantum pada Bagian I huruf j dari Perjanjian Kredit sampai saat dimana seluruh **Tunggakan** Angsuran dilunasi oleh DEBITUR.



PASAL 8 - PEMBAYARAN EKSTRA DAN PELUNASAN DIPERCEPAT

1. Menyimpang dari jumlah dan jadwal pembayaran angsuran sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 Syarat & Ketentuan Perjanjian Kredit ini, DEBITUR dapat melakukan Pembayaran Ekstra atau Pelunasan Dipercepat.
2. Untuk dapat melakukan Pembayaran Ekstra, **DEBITUR wajib** memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. Mengajukan permohonan tertulis kepada BANK.
 - b. Pembayaran Ekstra sekurang-kurangnya sebesar 5 (lima) kali angsuran sekaligus.
 - c. Tidak memiliki Tunggakan Angsuran dan Denda.
 - d. Pembayaran Ekstra dilakukan maksimal 1 (satu) kali dalam setahun.
3. Pembayaran Ekstra sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini langsung diprioritaskan untuk pembayaran Pokok Kredit.
4. Apabila DEBITUR dalam periode tahun kredit melakukan Pembayaran Ekstra, maka pada akhir bulan dimana Pembayaran Ekstra dilakukan bunga akan diperhitungkan kembali (rekalkulasi) dan efektif untuk jatuh tempo tagihan 2 (dua) bulan berikutnya.

Atas Pembayaran Ekstra sebagaimana ayat (2) Pasal ini, maka akhir bulan perhitungan kembali adalah akhir bulan dimana dilakukan Pembayaran Ekstra.
5. DEBITUR **bersedia dan setuju** untuk dikenakan biaya penalti atas Pelunasan Dipercepat dan Pembayaran Ekstra sesuai dengan ketentuan Bank sebagaimana tercantum pada dalam Bagian I huruf l Perjanjian Kredit ini.
6. Untuk dapat melakukan Pelunasan dipercepat sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini **DEBITUR wajib** mengajukan permohonan tertulis kepada BANK.
7. Tenggang waktu antara suatu Pembayaran Ekstra dengan Pembayaran Ekstra berikutnya adalah 12 (dua belas) bulan.

PASAL 9 - AGUNAN KREDIT DAN PENGIKATANNYA

1. Guna menjamin pembayaran kembali pokok kredit, bunga kredit, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan kredit, **DEBITUR bersedia dan setuju** untuk menyerahkan Agunan sebagaimana yang tercantum pada Bagian I huruf n dari Perjanjian Kredit yang terletak sebagaimana tercantum pada Bagian I huruf o dari Perjanjian Kredit serta menyerahkan bukti-bukti kepemilikan Agunan yang asli dan sah sebagaimana tercantum pada Bagian I huruf p dari Perjanjian Kredit untuk diikat sebagai jaminan kebendaan untuk kepentingan BANK sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
2. **DEBITUR bersedia dan setuju** untuk memberikan bantuan sepenuhnya guna memungkinkan BANK melaksanakan pengikatan Agunan menurut cara dan pada saat yang dianggap baik oleh BANK dan selanjutnya semua surat/dokumennya dikuasai oleh BANK sampai seluruh jumlah kredit dilunasi.
3. **DEBITUR bersedia dan setuju** untuk menanggung pembayaran Seluruh biaya yang diperlukan dalam pengikatan Agunan termasuk di dalamnya biaya-biaya notaris, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) pungutan-pungutan Pemerintah seperti bea materai, dan bea pendaftaran/pencatatan di Kantor Pertanahan dan lain sebagainya. Dalam hal BANK telah membayarkannya terlebih dahulu, seketika setelah menerima penagihan pertama dari BANK, **DEBITUR bersedia dan setuju** untuk langsung dan dengan sekaligus lunas membayarkan kembali kepada BANK biaya-biaya yang telah dibayarkan terlebih dahulu oleh BANK tersebut.

| Paraf DEBITUR _____



4. **DEBITUR bersedia dan setuju** untuk memberikan keterangan-keterangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan pihak BANK dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan Agunan.
5. BANK wajib mengembalikan bukti-bukti kepemilikan Agunan tersebut di atas kepada **DEBITUR** bila kredit telah dinyatakan lunas oleh BANK sepanjang pihak Penjual/Pengembang telah menyerahkan bukti-bukti kepemilikan dimaksud kepada BANK.
6. Dalam hal terjadi selisih antara luas tanah yang telah disepakati **DEBITUR** dan Penjual/Pengembang dengan luas tanah yang terdapat dalam Sertifikat, maka hal tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Penjual/Pengembang.
7. Dalam hal BANK mengambil tindakan ataupun mengambil upaya pengamanan karena adanya cacat dan kekurangan serta masalah yang timbul atas keadaan dari status Agunan dan dokumen-dokumen tersebut, maka hal ini adalah semata-mata sebagai tindakan BANK dalam rangka mengamankan jumlah kredit yang diberikan dan/atau mengamankan Agunan yang bersangkutan.

PASAL 10 - ASURANSI

1. Selama jangka waktu kredit atau utang belum dilunasi, **DEBITUR bersedia dan setuju** untuk mengadakan pertanggungan asuransi atas **DEBITUR** dan obyek Agunan sebagaimana diatur di dalam Syarat & Ketentuan Perjanjian Kredit ini. Premi asuransi menjadi beban **DEBITUR** sendiri dengan mencantumkan klausula *banker's clause*, dimana Bank adalah penerima ganti rugi atas peristiwa yang terjadi atas obyek pertanggungan sebagaimana disebutkan dalam perjanjian asuransi (polis), termasuk namun tidak terbatas pada nilai dan jenis risiko jiwa, risiko kerugian, risiko kebakaran serta perluasannya (tanah longsor, gempa bumi, banjir).
2. BANK berwenang untuk mendapatkan penutupan asuransi yang dianggap cukup oleh BANK, oleh dan atas nama **DEBITUR** atas setiap dan/atau seluruh harta **DEBITUR** yang dijadikan Agunan kepada BANK, dengan **biaya sepenuhnya menjadi beban DEBITUR**. Tetapi adanya wewenang demikian ini dipihak BANK, tidak menyebabkan BANK memikul tanggung jawab terhadap **DEBITUR** untuk penutupan asuransi tersebut atau untuk cukupnya jumlah pertanggungan.
3. Kewajiban penutupan asuransi atas harta yang diagunkan kepada BANK berlaku untuk selama jangka waktu kredit atau selama jumlah seluruh hutang belum dilunasi. Dengan demikian setiap saat jangka waktu pertanggungan berakhir, **DEBITUR** wajib memperpanjang jangka waktu pertanggungan sepenuhnya atas biaya **DEBITUR**. Apabila pada saatnya **DEBITUR** lalai untuk memperpanjang/melakukan penutupan pertanggungan lanjutan ataupun lalai untuk membayar biaya dan premi penutupan lanjutannya, maka BANK berdasarkan ketentuan dalam ayat (2) Pasal ini berwenang tetapi tidak diwajibkan untuk meminta penutupan perpanjangan/pertanggungan lanjutan.
4. **DEBITUR bersedia dan setuju** untuk tidak akan melakukan penutupan asuransi tambahan atas harta yang diagunkan kepada BANK yang mengakibatkan berkurangnya nilai hak klaim yang akan dibayarkan kepada BANK. Apabila karena sebab apapun asuransi tambahan telah diadakan, maka hak klaim atas asuransi tambahan wajib dialihkan (cessie) kepada BANK, kecuali apabila dengan adanya asuransi tambahan tidak akan mengakibatkan pengurangan atas pembayaran klaim kepada BANK.
5. **DEBITUR bersedia dan setuju** untuk melaksanakan hak-hak klaimnya secara tepat dan penuh serta wajib memberitahukan kepada BANK perkembangannya untuk memungkinkan BANK mengetahui sepenuhnya kerugian yang diminta dan satuan atas klaim sesuai hak klaimnya.
6. Dalam hal sebagaimana disebutkan pada ayat (3) pasal ini yang mengakibatkan agunan tersebut sejak saat itu tidak terjamin atau tidak tertutup dengan asuransi kemudian terjadi kebakaran dan atau perluasannya (tanah longsor, gempa bumi, banjir dan lain-lain) yang menyebabkan kerugian atas agunan kredit, maka **DEBITUR bertanggung jawab sepenuhnya** untuk segera memperbaiki kembali Agunan dengan biaya sendiri, mengganti agunan kredit dan/atau mengubah nilai agunan kredit,

Paraf DEBITUR

disamping itu DEBITUR tetap bertanggung jawab penuh untuk memenuhi kewajibannya sebagai DEBITUR.

7. Dalam hal terjadi kerugian atas Agunan yang dijadikan Agunan kredit kepada BANK atau terjadi peristiwa meninggalnya DEBITUR dan kemudian dibayarkan hak klaim asuransinya melalui BANK, maka BANK berhak untuk memperhitungkan hasil klaim tersebut dengan utang DEBITUR.
8. Pembayaran terhadap klaim asuransi atas terjadinya risiko yang diasuransikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari perusahaan asuransi. Kegagalan pembayaran klaim oleh perusahaan asuransi bukanlah tanggung jawab dari BANK.

PASAL 11 – BANTUAN DAN/ATAU KEMUDAHAN, HUNIAN DAN PEMELIHARAAN

1. **DEBITUR bersedia dan setuju** untuk segera menempati Rumah dan Tanah atau Unit Rumah Susun yang dijadikan agunan kredit, sepanjang dan selama DEBITUR memenuhi dengan baik semua kewajiban-kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit.
2. Hunian segera oleh DEBITUR atas Agunan sebagaimana tersebut pada ayat (1) Pasal ini merupakan syarat mutlak pemberian kredit sehingga apabila dalam waktu 60 (enam puluh) hari setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh DEBITUR dan BANK, namun **DEBITUR tetap belum menghuni Agunan tersebut**, maka **DEBITUR telah melakukan cidera janji** dan BANK berhak untuk melakukan tindakan sesuai dengan Syarat & Ketentuan Perjanjian Kredit ini.
3. Demikian juga setelah DEBITUR menghuni Agunan tersebut pada ayat 1 (satu) Pasal ini, maka **DEBITUR berjanji untuk tidak membiarkan** Agunan **dalam keadaan kosong** selama lebih dari 60 (enam puluh) hari sejak Agunan yang bersangkutan ditinggalkan tanpa penghuni.
4. **DEBITUR setuju dan berjanji** dengan sungguh-sungguh kepada Bank untuk :
 - a. menempati Agunan tersebut secara layak;
 - b. memelihara dengan baik atas biaya sendiri;
 - c. memperbaiki atas beban sendiri segala kerusakan yang terjadi atas Agunan tersebut;
 - d. membayar berbagai kewajiban atas berbagai fasilitas atau jasa yang diberikan pihak lain seperti antara lain langganan listrik, langganan air bersih, dan sebagainya secara tertib dan teratur;
 - e. membayar Pajak Bumi dan Bangunan serta pajak, retribusi maupun pungutan-pungutan lain dari instansi berwenang yang lazim dikenakan terhadap pemilik Agunan secara tepat dan teratur;
 - f. memperpanjang jangka waktu hak atas tanah yang diagunkan kepada BANK terhitung 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.
5. Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK, **DEBITUR dilarang** untuk:
 - a. Mengubah bentuk atau konstruksi Agunan yang mengakibatkan berkurangnya nilai Agunan;
 - b. Membebani lagi agunan dengan Hak Tanggungan atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apapun juga untuk keuntungan pihak lain kecuali BANK;
 - c. Menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai Agunan kepada pihak lain;
 - d. Mengalihkan Agunan kepada pihak lain;
 - e. Menjaminkan hak penerimaan uang sewa atas Agunan tersebut;
 - f. Menerima uang muka atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayaran bentuk penguasaan lainnya atas Agunan kepada pihak lain.

Paraf DEBITUR _____

6. Selain ketentuan sebagaimana tercantum pada ayat (1) dan ayat (2) pasal ini, **DEBITUR bersedia dan setuju** untuk melaksanakan semua ketentuan selaku penerima bantuan dan/atau kemudahan untuk memperoleh rumah dari Pemerintah (subsidi atau sejenisnya) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



PASAL 12 - DEBITUR WANPRESTASI

1. Tindakan DEBITUR yang mengakibatkan **DEBITUR DINYATAKAN WANPRESTASI**, adalah sebagai berikut:
 - a. DEBITUR tidak membayar angsuran *dan/ atau* bila jumlah angsuran yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit *dan/ atau* bila tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan dalam Pasal 6 Syarat & Ketentuan Perjanjian Kredit ini *dan/ atau* melakukan secara berulang-ulang melakukan pembayaran angsuran secara tidak teratur.
 - b. DEBITUR melakukan penunggakan atas kewajiban.
 - c. DEBITUR tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam perjanjian kredit.
 - d. DEBITUR membuat atau menyebabkan atau menyetujui dilakukan atau membiarkan dilakukan suatu tindakan yang membahayakan atau dapat membahayakan, mengurangi nilai atau meniadakan Agunan atas kredit yang telah diterima.
 - e. DEBITUR tidak memperpanjang jangka waktu hak atas tanah yang diagunkan kepada BANK, terhitung 1 (satu) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.
 - f. Keterangan yang diberikan atau hal-hal yang disampaikan atau agunan yang dibuat oleh DEBITUR kepada BANK terbukti palsu atau menyesatkan atau tidak lengkap dalam segala segi atau DEBITUR lalai atau gagal untuk memberikan keterangan yang sesungguhnya dan menyeluruh kepada BANK.
 - g. DEBITUR gagal dalam memenuhi atau DEBITUR bertindak bertentangan dengan suatu peraturan perundangan yang berlaku yang mempunyai akibat penting terhadap atau mempengaruhi hubungan kerjanya dengan Kantor tempat bekerja.
 - h. DEBITUR melanggar ketentuan-ketentuan dan atau tidak melaksanakan janji dan kesanggupannya di dalam Perjanjian Kredit dan Syarat & Ketentuan Perjanjian Kredit.
2. Apabila DEBITUR wanprestasi sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, **DEBITUR mengakui dan menyetujui** hak dari BANK sebagai berikut:
 - a. Menghubungi Debitur dan/atau pihak lain yang terkait menurut pertimbangan Bank dengan melalui media komunikasi maupun tata cara yang ditetapkan oleh Bank dengan tetap memperhatikan ketentuan yang berlaku.
 - b. memberikan peringatan dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat atau akta lain yang sejenis yang diberitahukan kepada DEBITUR **melalui sarana apapun sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.**
3. Apabila DEBITUR wanprestasi dan berdasarkan hasil penilai independen segala sesuatu yang tersebut pada Pasal 9 ayat (1) Syarat & Ketentuan Perjanjian Kredit ini tidak lagi mencukupi untuk dijadikan Agunan, maka atas permintaan BANK, **DEBITUR bersedia dan setuju** untuk:
 - a. membayar kepada BANK sejumlah uang untuk menutupi kekurangan Agunan kredit tersebut.
 - b. menambah barang-barang/benda-benda tertentu lainnya untuk diikat sebagai jaminan tambahan.

Paraf DEBITUR



- c. menunjuk dan menghadirkan pihak ketiga untuk ikut menjamin pelunasan utang DEBITUR (*Borgtocht*/jaminan perorangan). Pengikatan jaminan perorangan seperti dimaksud akan dibuat perjanjian tersendiri dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit.
- 4. Dalam hal Debitur berdasarkan hasil penilaian Pemerintah tidak melaksanakan ketentuan pada Pasal 11 sehingga DEBITUR dinyatakan oleh Pemerintah tidak layak menerima subsidi bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah dari Pemerintah, maka DEBITUR wajib untuk mengembalikan seluruh kemudahan dan/atau bantuan yang telah diterima dan:
 - a. melunasi seketika KPR BTN Bersubsidi;
 - b. mengkonversi KPR BTN Subsidi menjadi KPR BTN Non Subsidi sesuai dengan bunga kredit yang berlaku pada BANK, menanggung biaya asuransi dan biaya-biaya yang timbul akibat penghentian KPR Bersubsidi; atau
 - c. mengalihkan kepemilikan rumah KPR BTN Bersubsidi kepada pihak yang diberikan kewenangan Pemerintah mengambil kepemilikan rumah KPR BTN Bersubsidi;
- 5. Selama DEBITUR belum melunasi seluruh utangnya yang timbul dari Perjanjian Kredit, maka BANK berhak setiap saat yang dianggap layak oleh BANK, melakukan pemeriksaan dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan.

PASAL 13 - PENGAWASAN, PEMERIKSAAN DAN TINDAKAN TERHADAP BARANG AGUNAN

- 1. Selama DEBITUR belum melunasi seluruh utangnya yang timbul dari Perjanjian Kredit ini, **DEBITUR memberikan izin dan persetujuannya** kepada BANK untuk setiap saat yang dianggap layak oleh BANK, melakukan pemeriksaan terhadap Agunan dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan.
- 2. Dalam hal BANK memerlukan keterangan dari pihak lain yang terkait dengan Agunan DEBITUR, maka **DEBITUR berjanji dan setuju** untuk memberikan kewenangan kepada BANK untuk mendapatkan keterangan dari pihak lain tersebut.

3. **Apabila DEBITUR wanprestasi** seperti dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) Syarat & Ketentuan Perjanjian Kredit ini, **DEBITUR memberikan izin dan persetujuannya** kepada BANK untuk setiap saat melakukan tindakan terhadap obyek yang menjadi Agunan yaitu:

- a. memasuki lingkungan dan pekarangan menjadi Obyek Agunan;
- b. melakukan tindakan sebagaimana telah disepakati dalam Pasal 12 ayat (2) Syarat & Ketentuan Perjanjian Kredit ini;
- c. melakukan pemeriksaan atas keadaan Agunan dengan teliti dan secara keseluruhan serta mendapatkan keterangan secara langsung ataupun tidak langsung dari DEBITUR dan atau para penghuni lainnya dari Agunan tersebut atau dari pihak manapun mengenai hal-hal yang perlu diketahui oleh pihak BANK;
- d. memasang tanda peringatan (berupa penyemprotan, papan, plank, stiker atau media lain yang dianggap lazim) pada obyek yang dijadikan Agunan;
- e. menyampaikan teguran lisan maupun secara tertulis yang harus segera ditaati/dilakukan oleh DEBITUR, apabila DEBITUR tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam pasal ini.

- 4. **DEBITUR mengakui dan menyetujui** bahwa tindakan-tindakan BANK seperti dimaksud ayat (2) dan ayat (3) Pasal ini, bukan merupakan tindakan pencemaran nama baik, perbuatan tidak menyenangkan serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

| Paraf DEBITUR 

- 
5. **DEBITUR berjanji dan setuju** untuk tidak akan merusak, menghalang-halangi, atau menghambat pelaksanaan, berkenaan tindakan BANK seperti dimaksud ayat (2) dan ayat (3) Pasal ini.
 6. **DEBITUR berjanji dan setuju** untuk memberikan keterangan-keterangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan BANK dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan Agunan.
 7. **DEBITUR berjanji dan setuju** untuk menandatangani surat persetujuan terpisah kepada BANK untuk melakukan tindakan-tindakan sebagaimana yang diatur di dalam Ayat (3) Pasal ini.

PASAL 14 - TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK

1. **Pilihan atas Rumah dan Tanah** atau unit Rumah Susun yang akan dibeli dengan kredit BANK, sepenuhnya adalah **keputusan dan menjadi tanggung jawab DEBITUR** sendiri sebagai pembeli.

Dengan demikian apabila kemudian diketahui atau timbul **cacat, kekurangan** atau **keadaan apapun** yang menyangkut **Rumah dan Tanah** unit Rumah Susun adalah sepenuhnya menjadi **risiko dan tanggung jawab DEBITUR** sendiri.

DEBITUR memahami dan mengakui bahwa BANK tidak dapat dikaitkan ataupun diminta tanggung jawab mengenai hal tersebut, demikian juga adanya cacat kekurangan atau masalah yang timbul tidak dapat dijadikan alasan untuk mengingkari, melalaikan atau menunda pelaksanaan kewajiban DEBITUR sesuai Perjanjian Kredit, termasuk antara lain membayar angsuran dan sebagainya.

2. BANK tidak bertanggung jawab terhadap perolehan dan/ atau penyelesaian surat/dokumen atas **Rumah dan Tanah** unit Rumah Susun yang dibeli dengan kredit BANK, termasuk tapi tidak terbatas pada sertipikat hak atas tanah, IMB, dan/ atau dokumen-dokumen yang terkait dengannya. Penyelesaian terhadap surat/dokumen tersebut merupakan tanggung jawab Penjual/Pengembang.
3. Dalam hal BANK mengambil tindakan ataupun mengambil upaya pengamanan karena adanya cacat dan kekurangan serta masalah yang timbul atas keadaan dari status Agunan dan dokumen-dokumen tersebut, maka hal ini adalah semata-mata sebagai tindakan BANK dalam rangka mengamankan jumlah kredit yang diberikan dan/atau mengamankan agunan yang bersangkutan.
4. **DEBITUR mengakui dan menyetujui pemberian kuasa dan wewenang kepada BANK** untuk dan atas nama DEBITUR membayarkan sejumlah uang yang diperoleh dari Kredit kepada Penjual/Pengembang untuk pembayaran lunas harga Rumah dan Tanah unit Rumah Susun sesuai tujuan penggunaan Kredit.
5. Sesuai dengan ketentuan yang disebutkan dan dimuat pada ayat (1) dan ayat (2) pasal ini, maka masalah yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian / jual beli Rumah dan Tanah jual beli mana sebagian dibiayai dengan kredit BANK, seperti adanya klaim atau keluhan atau tidak terpenuhinya kewajiban salah satu pihak, atau keterlambatan penyelesaian sertipikat hak atas tanah atau sertifikat hak atas satuan rumah susun dan sebagainya, **semata-mata adalah masalah dan tanggung jawab pihak-pihak dalam perjanjian / jual beli tersebut.**
6. Perjanjian Kredit berlaku sejak ditandatangani oleh BANK dan DEBITUR, sehingga tanggal pembayaran oleh BANK sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Pasal ini tidak mempunyai pengaruh apapun atas hak dan kewajiban pihak DEBITUR di dalam Perjanjian Kredit.

PASAL 15 – PENAGIHAN, PENAGIHAN SEKETIKA DAN PENGOSONGAN

1. Dalam hal DEBITUR tidak membayar kewajiban Angsuran sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 Syarat & Ketentuan Perjanjian Kredit ini, BANK berhak melakukan Penagihan sesuai dengan ketentuan Bank.
2. Penagihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini meliputi antara lain:

Paraf DEBITUR 



- a. Menghubungi Debitur dan/atau pihak lain yang terkait menurut pertimbangan Bank dengan melalui media komunikasi maupun tata cara yang ditetapkan oleh Bank dengan tetap memperhatikan ketentuan yang berlaku.
 - b. Memberikan peringatan dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat atau akta lain yang sejenis yang diberitahukan kepada DEBITUR melalui sarana apapun sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
 - c. Menghubungi dan mendatangi tempat DEBITUR baik alamat Agunan BANK, alamat Tempat Tinggal, Alamat Kantor, maupun alamat pihak-pihak lain yang memiliki hubungan dengan DEBITUR.
3. BANK berhak mengakhiri Perjanjian Kredit sebelum berakhirnya jangka waktu kredit sebagaimana yang ditentukan dalam Bagian I huruf d dan dapat untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa utang DEBITUR kepada BANK yang timbul dari Perjanjian Kredit ini atau melakukan upaya-upaya hukum lain untuk menyelesaikan kredit, apabila terjadinya salah satu atau beberapa keadaan dibawah ini:
- a. DEBITUR wanprestasi, sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 12 Syarat & Ketentuan Perjanjian Kredit ini.
 - b. Agunan telah musnah.
4. Apabila setelah mendapat peringatan dari BANK, DEBITUR tidak dapat melunasi seluruh sisa utang pembayarannya dengan seketika dan sekaligus yang ditagih oleh BANK karena terjadinya hal-hal yang disebutkan di dalam ayat (3) Pasal ini, maka BANK berhak memerintahkan kepada DEBITUR, dan DEBITUR mengakui hak BANK tersebut serta bersedia dan setuju untuk mengosongkan Rumah beserta tanah yang dijadikan Agunan kepada BANK, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal perintah BANK, tanpa syarat-syarat atau ganti rugi apapun juga.
5. Apabila DEBITUR ternyata tidak mengosongkan Agunan dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat (4) pasal ini, maka DEBITUR menyadari sepenuhnya bahwa BANK berhak untuk meminta bantuan pihak yang berwenang guna memastikan kepatuhan DEBITUR atas kewajiban dan janjinya berdasarkan Perjanjian ini.
6. BANK dapat melakukan kerjasama dengan pihak ketiga dalam rangka penagihan dan penyelesaian kredit.

PASAL 16 - EKSEKUSI AGUNAN

1. Apabila DEBITUR wanprestasi sebagaimana disebutkan pada Pasal 12 ayat (1) Syarat & Ketentuan Perjanjian Kredit ini dan/atau apabila DEBITUR tidak mengosongkan agunan dalam jangka waktu sebagaimana disebutkan pada Pasal 15 ayat (4), maka setelah diberikan peringatan kepada DEBITUR sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat (2) Syarat & Ketentuan Perjanjian Kredit ini, BANK berhak, dan DEBITUR mengakui dan menyetujui hak BANK, untuk mengambil tindakan-tindakan sebagai berikut:
 - a. melaksanakan eksekusi terhadap Agunan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
 - b. melaksanakan penjualan terhadap Agunan berdasarkan Kuasa Menjual yang dibuat dan ditandatangani oleh DEBITUR.
 - c. mencari debitur baru untuk mengambil alih utang DEBITUR, dan untuk tindakan ini DEBITUR berjanji dan setuju untuk mengalihkan serta menandatangani perjanjian terkait dengan pengalihan, utang DEBITUR kepada pihak yang telah disetujui oleh BANK.

Paraf DEBITUR _____

- 
2. Demikian juga apabila DEBITUR karena tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran guna melunasi kembali kredit dan atas dasar itu **DEBITUR berjanji dan setuju** menyerahkan Agunan kredit kepada BANK, BANK berhak melaksanakan tindakan-tindakan pada ayat (1) Pasal ini.
 3. Apabila berdasarkan Pasal ini, BANK menggunakan haknya untuk menagih pelunasan sekaligus utang DEBITUR dan DEBITUR tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar pelunasan tersebut walaupun telah mendapat peringatan-peringatan dari BANK, maka BANK berhak untuk setiap saat melaksanakan hak eksekusinya dan atas penjualan agunan yang diserahkan DEBITUR kepada BANK menurut cara dan dengan harga yang dianggap baik oleh BANK termasuk dan tidak terkecuali BANK berhak sepenuhnya mengambil dengan cara mencarikan debitur baru untuk mengambil alih utang DEBITUR.
 4. Hasil eksekusi dan atau penjualan Agunan tersebut dalam Pasal ini, diutamakan untuk melunasi seluruh sisa utang DEBITUR kepada BANK, termasuk semua biaya yang telah dikeluarkan BANK guna melaksanakan penjualan atau eksekusi Agunan dan apabila masih ada sisanya, maka jumlah sisa tersebut akan dibayarkan kepada DEBITUR.
 5. Apabila dari hasil penjualan atau eksekusi Agunan kredit sebagaimana tersebut pada ayat (4) di atas jumlahnya belum mencukupi untuk melunasi seluruh utang DEBITUR kepada BANK, maka sesuai dengan ketentuan atau peraturan yang berlaku, **DEBITUR mengakui dan menyetujui** hak BANK untuk mengambil pelunasan atas sisa utang tersebut dari penjualan barang-barang lain milik DEBITUR sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

PASAL 17 - PENGALIHAN PIUTANG KEPADA PIHAK LAIN

1. **DEBITUR mengakui dan menyetujui** hak sepenuhnya dari BANK untuk mengalihkan piutang (*cessie*) dan atau tagihan BANK terhadap DEBITUR yang timbul dari Perjanjian Kredit berikut semua janji-janji yang mengikutinya, termasuk hak-hak atas Agunan kredit kepada pihak lain sesuai dengan pertimbangan BANK sendiri, setiap saat apabila diperlukan oleh BANK.
2. Untuk pelaksanaan ayat (1) Pasal ini, **DEBITUR mengakui dan menyetujui** tindakan BANK memberikan data pribadi DEBITUR dan informasi lain terkait dengan fasilitas Kredit yang diperlukan oleh pihak lain yang menerima penyerahan piutang (*cessie*).
3. Apabila BANK melaksanakan penyerahan piutang (*cessie*) kepada pihak lain sebagaimana dimaksud pada pada ayat (1) Pasal ini, BANK akan memberitahukan kepada DEBITUR, sehingga apabila kemudian pihak yang menerima penyerahan piutang (menerima *cessie*) menjalankan haknya sebagai kreditur, maka hal demikian sudah dapat dinyatakan sepenuhnya semata-mata berdasarkan perjanjian yang dibuat antara BANK dengan pihak yang menerima penyerahan piutang dan adanya pengalihan piutang ini tidak mempengaruhi sama sekali pelaksanaan kewajiban DEBITUR sesuai dengan Perjanjian Kredit
4. Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pasal ini tidak diperlukan apabila dengan pelaksanaan penyerahan piutang (*cessie*) tidak berdampak pada mekanisme pembayaran kewajiban DEBITUR.

PASAL 18 - TIMBUL DAN BERAKHIRNYA HAK-HAK DAN KEWAJIBAN

1. Perjanjian Kredit berlaku efektif dan mengikat kedua belah pihak segera setelah ditandatangani oleh BANK dan DEBITUR. DEBITUR menegaskan bahwa penandatanganan oleh DEBITUR atas Perjanjian Kredit dilakukan **setelah DEBITUR membaca dan memahami** isi Perjanjian Kredit beserta Syarat & Ketentuan Perjanjian Kredit.
2. Dalam hal DEBITUR telah melunasi seluruh utangnya, BANK akan mengeluarkan surat pernyataan lunas untuk keperluan roya hak tanggungan dan/atau roya agunan fidusia. Biaya roya tersebut menjadi beban DEBITUR.

| Paraf DEBITUR 

- 
3. Bila DEBITUR meninggal dunia, hak dan kewajibannya beralih kepada ahli waris kecuali ada wasiat tersendiri dari DEBITUR.
 4. Bila DEBITUR berhalangan hadir untuk pengambilan surat-surat dan atau dokumen-dokumen sebagaimana yang disebut Pasal 10 ayat (5), pengambilan surat-surat dan atau dokumen-dokumen tersebut dapat dilakukan oleh orang lain dengan berdasarkan surat kuasa Notariil dari DEBITUR.
 5. Dalam hal DEBITUR meninggal dunia, pengambilan surat-surat atau dokumen-dokumen sebagaimana yang disebut Pasal 10 ayat (5) dapat dilakukan oleh ahli waris berdasarkan adanya:
 - a. Surat keterangan Ahli Waris, yang dibuat oleh Ahli Waris yang bersangkutan sendiri, yang disaksikan oleh Lurah dan diketahui oleh Camat dan Desa & Kecamatan tempat tinggal almarhum bagi mereka yang berlaku Hukum Waris Adat;
 - b. Surat Keterangan Hak Waris yang dibuat oleh Notaris, bagi mereka yang berlaku Hukum Waris KUH Perdata/BW; atau
 - c. Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat oleh Balai Harta Peninggalan, bagi mereka yang berlaku Hukum Waris lainnya, misalnya Warga Negara Indonesia keturunan India.
 6. Pengambilan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Pasal ini dalam hal DEBITUR meninggal dunia atau melalui kuasa, BANK berhak meminta persyaratan lain sesuai dengan pertimbangan yang dianggap perlu oleh BANK.
 7. Dalam hal DEBITUR telah melunasi seluruh utangnya, BANK akan memberikan pemberitahuan kepada DEBITUR dengan cara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bagian II Perjanjian ini bahwa utang DEBITUR telah lunas dan dokumen kredit telah dapat diambil oleh DEBITUR.
 8. Apabila DEBITUR tidak melakukan pengambilan dokumen kredit sementara utang debitur telah lunas, maka DEBITUR akan dikenakan *service charge* yang besarnya akan diberitahukan melalui sarana apapun sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atas dokumen kredit yang disimpan oleh BANK.
 9. BANK berhak menolak untuk menyerahkan dokumen kredit apabila DEBITUR belum / tidak melunasi kewajiban membayar *service charge*.

PASAL 19 - KUASA YANG TIDAK DAPAT DITARIK KEMBALI

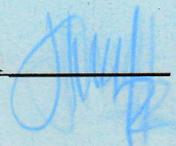
Semua kuasa yang dibuat dan diberikan oleh DEBITUR dalam rangka perjanjian kredit merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari Perjanjian Kredit dan tidak dapat ditarik kembali karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri atau menarik kuasa terutama yang dimaksud dalam Pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sampai dengan kredit lunas dan DEBITUR mengikatkan serta mewajibkan diri untuk tidak membuat surat-surat kuasa dan atau janji-janji yang sifat dan atau isinya serupa kepada pihak lain, selain kepada BANK.

- Pasal 1813 KUHPerdata**
- Pemberian kuasa berakhir:
- (i) dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa;
 - (ii) dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa;
 - (iii) dengan meninggalnya, pengampunan atau pailitnya, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa,
- Pasal 1814 KUHPerdata**
- Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya bila hal itu dikehendakinya dan dapat memaksa pemegang kuasa untuk mengembalikan kuasa itu bila ada alasan untuk itu.
- Pasal 1816 KUHPerdata**
- Pengangkatan seorang penerima kuasa baru untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa penerima kuasa yang pertama, terhitung mulai hari diberitahukannya pengangkatan itu kepada orang yang disebut belakangan.

PASAL 20 - HUKUM YANG BERLAKU & DOMISILI HUKUM

1. Dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit, maka baik mengenai pelaksanaannya maupun mengenai penafsirannya berlaku sebagaimana tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
2. Mengenai Perjanjian Kredit ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat tinggal hukum (domisili) yang tetap dan pasti di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di tempat Kantor Cabang PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang mewakili penandatanganan Perjanjian Kredit berdomisili.

| Paraf DEBITUR _____



3. DEBITUR dikenakan sanksi administratif dan/atau sanksi pidana apabila melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia.

PASAL 21 - LAIN-LAIN

1. Jika suatu ketentuan dan/atau syarat dalam Perjanjian Kredit ini dinyatakan atau menjadi tidak sah, tidak berlaku, atau tidak dapat dilaksanakan, baik sebagian atau seluruhnya, maka ketidakabsahan, ketidakberlakuan, atau tidak dapat dilakukannya tersebut hanya berlaku terhadap ketentuan dan/atau syarat tersebut atau bagian dari ketentuan dan/atau syarat tersebut, dan bagian lain dari ketentuan dan/atau syarat tersebut serta ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat lain dari Perjanjian Kredit ini tidak terpengaruh atau terganggu dan karenanya tetap berlaku secara sah. Dalam hal demikian, Para Pihak akan menandatangani dokumen-dokumen yang diperlukan untuk membuat agar ketentuan dan/atau syarat yang tidak sah, tidak berlaku, atau tidak dapat dilaksanakan tersebut menjadi sah, berlaku, atau dapat dilaksanakan, atau untuk memberlakukan ketentuan-ketentuan dan/atau syarat-syarat baru yang mengembalikan Perjanjian Kredit sedekat mungkin dengan keinginan/kehendak atau tujuan Para Pihak dengan ketentuan yang semula.
2. Dalam hal DEBITUR menyampaikan pernyataan yang tidak benar maka DEBITUR bersedia melaksanakan langkah-langkah yang ditetapkan oleh BANK dalam rangka pemenuhan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Sehubungan dengan pengakhiran Perjanjian Kredit, Para Pihak dengan ini secara tegas mengesampingkan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sejauh bahwa putusan pengadilan disyaratkan untuk pengakhiran suatu perjanjian.

Pasal 1266 KUHPerdota
Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan.

---O---

| Paraf DEBITUR _____

