BAB III

PELAKSANAAN KULIAH KERJA PRAKTEK

3. 1 Bidang Pelaksanaan Kerja Praktek

Sehubungan dengan kegiatan kerja praktek yang telah di laksanakan pada Kantor Cabang Utama Bank BJB Bandung yang beralamat di Jalan Braga No. 12 Bandung, selama pelaksanaan kerja praktek penulis ditempatkan di Bagian Administrasi Kredit.

Sesuai dengan judul laporan yang telah diajukan penulis yaitu **Tinjauan Atas Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Multi Griya Pada Kantor Cabang Utama Bank BJB Bandung**, penulis fokus menerangkan prosedur serta ketentuan umum untuk nasabah yang akan mengajukan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Multi Griya Bank BJB.

Selama melaksanakan kerja praktek penulis diberikan pembimbing oleh pihak perusahaan (Bank BJB) yang mempunyai kredibilitas mengenai pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Multi Griya. Pembimbing mengarahkan dan memberikan penjelasan mengenai kegiatan yang berhubungan dengan pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Multi Griya Bank BJB. Selain daripada itu pembimbing juga memberikan informasi yang berhubungan dengan judul yang telah diajukan penulis, antara lain memberikan teksbook mengenai Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dan Standar Operasional Prosedur (S.O.P) yang diberikan perusahaan.

3.1.1 Tinjauan Umum Prosedur

Prosedur adalah kelompok pekerjaan pencatatan yang erat sekali hubungannya yang meliputi suatu sub fungsi daripada suatu fungsi tertentu. Kemudian prosedur juga dapat diartikan suatu urutan kegiatan klerikal yang biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu perlakuan yang seragam terhadap transaksi perusahaan yang terjadi secara berulang-ulang.

Ibnu Syamsi, SW (1994: 16) mendefinisikan prosedur sebagai berikut:

"Prosedur adalah suatu rangkaian metode yang telah menjadi pola tetap dalam melakukan suatu pekerjaan yang merupakan suatu kebulatan".

Menurut Muhammad Ali (2000: 325), "Prosedur adalah tata cara kerja atau cara menjalankan suatu pekerjaan"

Amin Widjaja (1995: 83) menerangkan pengertian prosedur sebagai berikut:

> "Prosedur adalah sekumpulan bagian yang saling berkaitan misalnya : orang, jaringan gudang yang harus dilayani dengan cara yang tertentu oleh sejumlah pabrik dan pada gilirannya akan mengirimkan pelanggan menurut proses tertentu"

Menurut Azhar Susanto (2008: 264) mendefinisikan prosedur sebagai berikut :

"Prosedur adalah rangkaian aktifitas atau kegiatan yang dilakukan secara berulang-ulang dengan cara yang sama".

Menurut Kamaruddin (1992: 836–837), dijelaskan sebagai berikut :

"Prosedur pada dasarnya adalah suatu susunan yang teratur dari kegiatan yang berhubungan satu sama lainnya dan prosedur - prosedur yang berkaitan melaksanakan dan memudahkan kegiatan utama dari suatu organisasi".

Sedangkan pengertian prosedur menurut Ismail masya (1994: 74) mengatakan bahwa:

"Prosedur adalah suatu rangkaian tugas-tugas yang saling berhubungan yang merupakan urutan-urutan menurut waktu dan tata cara tertentu untuk melaksanakan suatu pekerjaan yang dilaksanakan berulang-ulang".

Berdasarkan pendapat beberapa ahli di atas maka dapat disimpulkan yang dimaksud dengan prosedur adalah suatu tata cara kerja atau kegiatan untuk menyelesaikan pekerjaan dengan urutan waktu dan memiliki pola kerja yang tetap yang telah ditentukan.

3.1.2 Tinjauan Umum Bank

A. Pengertian Bank

Di tinjau dari istilah "Bank" berasal dari bahasa "Banco" dari bahasa Italia yang berarti bangku. Pada awalnya banco ini tempat menukar barang-barang yang mempunya nilai yang cukup tinggi. Dengan adanya kepercayaan yang semakin terhadap banco-banco ini, maka orang bukan saja menukarkan uang saja tetapi menyimpan uang tersebut pada banco-banco itu, sebab mereka menganggap banco ini tempat yang paling aman dan dapat dipercaya untuk menyimpan uang

tersebut sewaktu-waktu dapat diambil dan dipergunakan untuk segala macam keperluan.

Berikut ini dijelaskan beberapa pengertian bank menurut para ahli, sebagai berikut :

Pengertian Bank menurut Lukman Denda Wijaya (2002: 25):

"Bank adalah suatu badan usaha yang tugas utamanya sebagai perantara keuangan *(financial intermediaries)*, yang menyalurkan dana dari pihak yang berlebihan dana *(idlefund/surplus unit)* kepada pihak yang membutuhkan dana *(deficit unit)* pada waktu yang telah ditentukan".

Pengertian Bank menurut Prof G.M Verryn Stuart:

"Bank adalah salah satu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat-alat pembayaran sendiri atau dengan uang yang diperolehnya dari orang lain, maupun dengan jalan mengedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral."

Pengertian Bank menurut. H. Malayu S.p Hasibuan:

"Bank adalah lembaga keuangan berarti Bank adalah badan usaha yang kekayaan terutama dalam bentuk asset keuangan (Financial Assets) serta bermotivasi profit dan juga sosial, jadi bukan mencari keuntungan saja."

Menurut Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak (Kasmir, 2002: 23).

Dari rumusan tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan, Bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa di dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang, juga menghimpun dana dari masyarakat yang berkelebihan dana dan disalurkan kepada masyarakat yang membutuhkan.

B. Fungsi dan Tujuan

Menurut Undang – Undang No.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan pada Bab II, fungsi dan tujuan Perbankan adalah sebagai berikut:

- Perbankan Indonesia dalam melakukan usaha berazaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian (pasal 2)
- Fungsi utama Bank Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.
- Tujuan utama adalah: "Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka peningkatan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak." (pasal4)

Sebagai lembaga keuangan, kegiatan bank sehari-harinya tidak akan terlepas dari bidang keuangan. Kegiatan pihak perbankan secara sederhana dapat dikatakan adalah menghimpun dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat umum. Adapun kegiatan-kegiatan perbankan yang ada di Indonesia dewasa ini adalah:

1. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, tabungan dan deposito.
2. Menyalurkan dana ke masyarakat dalam bentuk kredit investasi, kredit modal kerja maupun kredit perdagangan.
3. Memberikan jasa-jasa bank lainnya.

C. Jenis – Jenis Bank

Dalam praktek perbankan di Indonesia saat ini terdapat beberapa jenis perbankan yang diatur dalam Undang-Undang Perbankan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 jenis-jenis perbankan dapat ditinjau dari berbagai segi yaitu:

1. Dilihat dari Segi Fungsinya
   a. Bank Umum

      Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sifat jasa yang diberikan adalah umum, dalam arti dapat memberikan seluruh jasa perbankan yang ada. Begitu pula dengan wilayah operasinya dapat dilakukan di seluruh wilayah. Bank umum juga sering disebut bank komersil *(commercial bank).*

   b. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

      BPR adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak

memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Artinya di sini kegiatan BPR jauh lebih sempit jika dibandingkan dengan kegiatan bank umum.

2. Dilihat dari Segi Kepemilikan

Ditinjau dari segi kepemilikan maksudnya adalah siapa saja yang memiliki bank tersebut. Kepemilikan ini dapat dilihat dari akte pendirian dan penguasaan saham yang dimiliki bank yang bersangkutan. Jenis bank dilihat dari segi kepemilikan tersebut adalah:

a. Bank Milik Pemerintah

Bank milik pemerintah yaitu bank yang baik akte pendirian maupun modalnya dimiliki oleh pemerintah, sehingga seluruh keuntungan bank dimiliki oleh pemerintah pula. Contoh: BRI, BNI, BTN dan BPD.

b. Bank Milik Swasta Nasional

Bank jenis ini merupakan bank yang seluruh atau sebagian besarnya dimiliki oleh swasta nasional serta akte pendiriannya didirikan oleh swasta, begitu pula pembagian keuntungannya untuk keuntungan swasta pula. Contoh: Danamon, Bank Niaga, BCA, Muamalat dan sebagainya.

c. Bank Milik Koperasi

Kepemilikan saham-saham pada bank ini dimiliki oleh perusahaan yang berbadan hukum koperasi. Contoh : Bank Umum Koperasi Indonesia.

d. Bank Milik Asing

Bank milik asing merupakan cabang dari bank yang ada di luar negeri, baik milik swasta asing atau pemerintah asing. Contoh: ABN AMBRO Bank, City Bank, Hongkong Bank, Bangkok Bank dan sebagainya.

3. Dilihat dari Segi Status

   Status ini menunjukkan ukuran kemampuan bank dalam melayani masyarakat baik dari segi jumlah produk, modal maupun kualitas layanannya. Status bank yang dimaksud adalah :

   a. Bank Devisa

      Bank devisa merupakan bank yang dapat melaksanakan transaksi keluar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing.

      Contoh: transfer keluar negeri, pembukaan dan pembayaran *letter of credit* serta transaksi lainnya.

   b. Bank Non Devisa

      Merupakan bank yang belum mempunyai izin untuk melaksanakan transaksi sebagai bank devisa, sehingga tidak dapat melaksanakan transaksi seperti halnya bank devisa.

4. Dilihat dari Segi Harga

   Jenis bank jika dilihat dari segi atau caranya dalam menentukan harga baik harga jual maupun harga beli terdiri dari :

   a. Bank yang berdasarkan prinsip konvensional.
   b. Bank yang berdasarkan prinsip syariah.

3.1.3 Tinjauan Umum Kredit

A. Pengertian Kredit

Kredit berasal dari bahasa Yunani “credere” yang berarti Kepercayaan. Kredit dapat diartikan sebagai kemampuan untuk melaksanakan suatu pemberian

atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji pembayarannya akan dilakukan pada suatu jangka waktu yang disepakati.

Dapat diuraikan definisi dari kredit adalah kepercayaan dari kreditur terhadap debitur yang berarti kreditur percaya bahwa debitur akan mengembalikan pinjaman beserta bunganya sesuai perjanjian kedua belah pihak. Sedangkan bagi penerima kredit berarti ia menerima kepercayaan, sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar kembali pinjaman tersebut sesuai dengan jangka waktunya.

Menurut PSAK No. 31 (2000:31.1) berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang pokok-pokok perbankan, menjelaskan bahwa :

"Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjaman-pinjaman antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil."

Menurut Ensiklopedia umum (2003: 2) menjelaskan bahwa :

"Kredit adalah system keuangan untuk memudahkan pemindahan dari pemilik kepada pemakai dengan pengharapan memperoleh keuntungan, kredit ini diberikan berdasarkan kepercayaan orang yang memberikannya terhadap kecakapan dan kejujuran sipeminjam"

Menurut Amir Batu Bara (2001: 120) menjelaskan kredit sebagai berikut :

"Kredit adalah suatu pemberian prestasi yang mana balas prestasinya (kontra prestasi) akan terjadi pada suatu hari yang akan datang".

Menurut Malayu S. P Hasibuan (1996):

"Kredit adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai dengan pengertian yang telah disepakati."

Menurut Thomas Suyatno, M.M dkk :

"Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam antar bank dengan pihak lain dalam hal, pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga telah ditetapkan."

Menurut UU RI No.7 Tahun 1992 tentang perbankan menyatakan bahwa:

"Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam atara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak pinjam meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan sejumlah bunga imbalan atau pembagian hasil keuntungan"

B. Tujuan dan Fungsi Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit memiliki beberapa tujuan yang hendak dicapai yang tergantung dari tujuan pemberi, pihak pemberi pinjaman. Tujuan pemberian kredit juga tidak dapat dilepaskan dari misi pihak pemberi pinjaman.

Menurut Rachmat Firdaus (2001: 121) mengemukakan bahwa :

"Tujuan dasar kredit dimaksudkan untuk pencapaian suatu tujuan tertentu yang tidak boleh merugikan tujuan lainnya, bahkan harus saling menunjang atau dapat dicapai bersama. Untuk itu diperlukan perencanaan yang matang dan melalui suatu analisis dan penilitian yang cermat untuk mencegah terjadinya kerugian bagi bank".

Menurut Kasmir (2005: 105), tujuan pemberian suatu kredit adalah :

1. Mencari Keuntungan
2. Membantu Usaha Debitur
3. Membantu Pemerintah

Penjelasan dari tujuan pemberian kredit diatas adalah sebagai berikut :

1. Mencari Keuntungan

   Tujuan utama pemberian kredit adalah untuk memperoleh keuntungan. Hasil keuntungan ini diperoleh dalam bentuk bunga yang diterima oleh pihak kreditur sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang diberikan kepada pihak debitur.

2. Membantu Usaha Debitur

   Tujuan selanjutnya adalah untuk membantu usaha debitur yang memerlukan dana, baik dana untuk investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

3. Membantu Pemerintah

   Tujuan lainnya adalah membantu pemerintah dalam berbagai bidang. Bagi pemerintah sudah banyak kredit yang disalurkan oleh pihak kreditur, maka semakin baik mengingat semakin banyak kredit berarti ada kucuran dana dalam rangka peningkatan pembangunan di berbagai sector, terutama sector riil.

Sedangkan fungsi kredit menurut Kasmir (2005:107) adalah :

1. Untuk meningkatkan Daya Guna Uang
2. Untuk meningkatkan Peredaran dan Lalu Lintas Uang
3. Untuk meningkatkan Daya Guna Barang
4. Untuk meningkatkan Peredaran Barang
5. Sebagai alat Stabilitas Ekonomi

6. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha
7. Untuk meningkatkan pemerataan Pendapat
8. Untuk meningkatkan hubungan Internasional

Penjelasan dari fungsi kredit diatas adalah sebagai berikut :

1. Untuk meningkatkan Daya Guna Uang

   Dengan diberikannya kredit uang tersebut menjadi berguna untuk mengahasilkan baranbg atau jasa oleh si penerima kredit. Kemudian juga dapat memberikan penghasilan tambahan kepada pemilik dana.

2. Untuk meningkatkan Peredaran dan Lalu Lintas Uang

   Uang yang disalurkan melalui kredit akan beredar dari satu tempat ke tempat lainnya sehingga suatu daerah yang kekurangan uang dengan memperoleh kredit, maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lain.

3. Untuk meningkatkan Daya Guna Barang

   Kredit yang diberikan oleh pihak debitur untuk mengolah barang yang semula tidak berguna menjadi berguna dan bermanfaat. Dengan demikian fungsi kredit dapat meningkatkan daya guna barang yang tidak berguna menjadi barang yang berguna.

4. Untuk meningkatkan Peredaran Barang

   Kredit dapat menambah atau memperlancar arus barang dari satu wilayah ke wilayah yang lainnya, sehingga jumlah barang yang beredar dari satu wilayah

ke wilayah lainnya bertambah atau kredit dapat juga meningkatkan jumlah barang yang beredar.

5. Sebagai alat stabilitas ekonomi

   Dengan adanya kredit yang diberikan akan menambah jumlah yang dibutuhkan oleh masyarakat. Kredit dapat pula membantu eksport barang dari dalam maupun luar negeri sehingga perekonomian negara dapat stabil dari pendapatan devisa negara.

6. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha

   Bagi pihak kreditur pemberian kredit dapat meningkatkan kegairahan berusaha, begitu juga dengan pihak debitur yang sedang mengalami kesulitan modal.

7. Untuk meningkatkan pemerataan Pendapat

   Semakin banyak kredit yang disalurkan maka akan semakin baik, terutama dalam meningkatkan pendapatan.

8. Untuk meningkatkan hubungan Internasional

   Pinjaman Internasional akan dapat meningkatkan rasa saling membutuhkan antara pihak kreditur dengan debitur. Pemberian kredit oleh luar negeri atau negara lain akan meningkatkan kerjasama dibidang lainnya, sehingga dapat pula tercipta perdamaian dunia.

H. Hadiwijaya dan Rivai Wirasasmita (2000: 11) mengemukakan latar belakang mengapa sampai timbul kredit. Anggota-anggota masyarakat di golongkan sebagai berikut :

1. Golongan yang berpendapatan lebih tinggi dari kebutuhannya sehingga mungkin sekali tidak mempunyai permasalahan keuangan sumber dana bahkan dapat menabung dan tidak memerlukan kredit.
2. Golongan yang berpendapatan sama dengan kebutuhan, sehingga mungkin juga tidak memerlukan kredit atau bantuan pihak lain. Kendati ia tidak dapat menabung dan mungkin pula ia tidak perlu kredit.
3. Golongan yang berpendapatan lebih kecil dari kebutuhannya sehingga akan wajar bila ia menyatakan memerlukan bantuan pihak lain atau kredit.

C. Jenis – Jenis Kredit

Menurut Thomas Suyatno (2000: 19), menyatakan bahwa jenis-jenis kredit dapat digolongkan menjadi :

1. Menurut Jangka Waktu Kredit
2. Menurut Sifat Penggunaan Dana
3. Menurut Tujuan Penggunaan Dana
4. Menurut Cara Penarikan/ Pembayarannya

Penjelasan dari pernyataan diatas diuraikan sebagai berikut :

a. Jangka Waktu Kredit

Kriteria kredit berdasarkan jangka waktu dapat dibagi menjadi dua golongan yaitu :

- ✓ Kredit jangka pendek

  Kredit yang memiliki jangka waktu maksimum satu tahun. Misalnya untuk membiayai modal kerja, pembiayaan musiman.

- ✓ Kredit jangka panjang

  Kredit yang jangka waktunya lebih dari satu tahun, contohnya adalah kredit investasi.

b. Sifat penggunaan dana

- ✓ *Revolving*

  Pada kredit *revolving* pinjaman yang telah dilunasi masih dapat ditarik kembali maka sifat pemakaian dana jenis kredit ini adalah "naik-turun" sesuai dengan kebutuhan debitur. Ciri dari kredit *revolving* adalah :

  - Debitur diberi suatu plafond/limit kredit tertentu dan plafon tersebut merupakan jumlah dana maksimum yang dapat ditarik.
  - Kebutuhan dana tegantung dari cash flow (arus kas)
  - Umumnya termasuk kredit jangka pendek (minimun 1 tahun) dan dapat diperpanjang
  - Penarikan dapat juga bertahap atau sekaligus demikian juga pelunasannya.

- ✓ *Non revolving*

  Pada kredit *non revolving*, kredit yang telah dilunasi tidak dapat ditarik secara berulang – ulang. Ciri-ciri kredit *non revolving* adalah :

- Penarikan dana dapat dilakukan secara langsung dan sekaligus.atau secara bertahap sesuai perjanjian (umumnya penarikan dilakukan secara sekaligus)
- Pelunasan pinjaman dapat dilakukan secara bertahap atau sekaligus sesuai perjanjian.
- Debitur tidak dapat menarik dana yang telah dilunasi dengan demikian *outstanding* pinjaman akan terus menurun
- Dari sudut jangka waktunya kredit ini merupakan kredit jangka pendek atau jangka panjang.

c. Tujuan penggunaan dana

Kriteria kredit penggunaan dana dapat dibagi menjadi :

✓ Kredit modal kerja *(working capital loan)*:

Merupakan kredit yang diberikan untuk membiayai kegiatan usahanya atau perputaran modal misalnya pemberian barang dagangan dan lainnya. Sifat penggunaan dana dapat *revolving* dan *non revolving* jenis kreditnya *term loan* dan sebagainya, umumnya jangka waktu kredit kurang atau sama dengan satu tahun.

✓ Kredit investasi *(investment loan)*

Kredit yang diberikan utnuk pembiayai pembelian aktiva tetap (misalnya tanah, bangunan, mesin, kendaraan) untuk pemproduksi barang dan jasa utama yang diperlukan guna relokasi, ekspansi, modernisasi, usaha atau pendirian usaha baru. Sifat penggunaan dana *non revolving*, jenis kredit

term loan dengan *grace periode* atau *kentraction loan* dan umunya jangka waktu kredit kebih dari satu tahun.

- ✓ Kredit konsumsi *(consumer loan)*

  Kredit yang diberikan bank untuk membiaya pembelian barang, yang tujuannya tidak untuk usaha tetapi untuk pemakaian pribadi, sifat menggunaan dananya *non revolving* dan jenis kredit pada umumnya term loan, KPR, car loan.

d. Cara penarikan / pembayaran kembali kredit

   Ada dua sistem penarikan dan pengembalian kredit yaitu

   - Tidak terjadwal

     Artinya penarikan dana kredit dapat dilakukan setiap saat selama periode kredit masih berlaku dengan pembeitahuan kepada pihak bank sedangkan untuk pembayaran/ pelunasan pinjaman dapat dilakukan setiap saat tanpa jadwal tertentu.

   - Terjadwal

     Artinya penarikan dana kredit hanya dapat dilakukan sesuai dengan jadwal tertentu yang telah ditentukan sedangkan untuk pembayaran/ pelunasan pinjaman dapat dilakukan sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan pula. Pembayaran dengan sistem angsuran bulanan

     - Sistem angsuran tetap bulanan;

       Angsuran yang jumlahnya tetap tiap bulan terdiri dari angsuran pokok dan bunga *(anuated)*

     - Sistem angsuran pokok tetap bulanan:

Angsuran bulanan yang tertdiri dari angsuran pokok yang besarnya tetap selama jangka waktu kredit dan bunga yang besarnya dihitung dari pokok yang belum lunas.

- Pembayaran dengan sistim bertahap:

  Sistem pembayaran yang jangka waktu pembayaran pokok dan bunganya diatur secara khusus.

3.1.4 Tinjauan Umum Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis KPR:

1. KPR Subsidi

   Yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah.

   Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

2. KPR Non Subsidi

Yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

A. Model Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah

Beberapa model pembiayaan yang telah berkembang di Indonesia adalah sebagai berikut:

a. KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen).

Di Indonesia, kredit properti yang ditujukan bagi masyarakat Berpenghasilan Menengah dan Rendah sering disebut sebagai Kredit Kepemilikkan Rumah (KPR) dan KPA (Kredit Kepemilikan Apartemen (sederhana) - yang relatif baru dirintis beberapa tahun terakhir. Adanya kredit ini merupakan bagian dari usaha perbankan dan juga program Pemerintah untuk membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Menengah dalam memperoleh rumah atau rumah bersusun (rusun).

Agar harga rumah atau rusun dan suku bunga pinjaman cukup rendah, maka Pemerintah memberikan subsidi kepada masyarakat tertentu yang disalurkan melalui Bank Pemberi Pinjaman (dalam bentuk bunga yang rendah atau uang muka yang rendah), dan juga memberi sejumlah fasilitas kepada Kontraktor atau Perusahaan Pengembang kawasan perumahan untuk menekan biaya perolehan tanah dan biaya pembangunannya.

Tingkat suku bunga yang diterapkan pada kondisi saat ini sangat bervariasi yaitu ada yang *fixed* untuk waktu tertentu dan ada yang *floating* atau kombinasi dari keduanya. KPR di Indonesia nampaknya merupakan salah satu skema pembiayaan yang paling *feasible* serta *applicable* saat ini untuk golongan masyarakat berpenghasilan tertentu.

Sehubungan dengan penjelasan diatas dapat disimpulkan, masyarakat berpenghasilan rendah atau yang berpenghasilan tidak tetap cukup sulit untuk dapat mendapatkan fasilitas KPR ini, untuk dapat memenuhi kebutuhan masyarakat yang berpenghasilan rendah atau berpenghasilan tidak tetap dikhawatirkan adanya pencabutan atas subsidi bunga atau harga rumah diturunkan yang dapat merugikan beberapa pihak. Karena pembiayaan secara kredit kepemilikan rumah atau apartemen ini mengambil 10-20% dari sistem pembiayaan perumahan di Indonesia.

b. Kredit Mikro Perumahan

Lembaga Keuangan Mikro (LKM) merupakan lembaga yang melakukan kegiatan penyediaan jasa keuangan kepada pengusaha kecil dan mikro serta masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak terlayani oleh Lembaga Keuangan Formal atau Perbankan dan telah berorientasi pasar untuk tujuan bisnis. Di Indonesia Lembaga Keuangan Mikro telah ada dan tumbuh sejak 100 tahun yang lalu dan saat ini menjadi terbesar di dunia dalam jenis dan jumlahnya. Menurut Wahyudi Purwono **(2008)**, dijelaskan bahwa :

> **"S**alah satu alasan utama Lembaga Keuangan Mikro dapat diterima dengan baik adalah karena kelebihannya dalam proses yaitu, untuk mendapatkan kredit jauh lebih sederhana dan tidak berbelit-belit jika dibandingkan dengan sistem perbankan. Selain itu ditunjang pula dengan lokasi usaha yang dekat

dengan konsumen, sistem dan jasa keuangan yang ditawarkan lebih sesuai dengan tatanan dan karakter sosial masyarakat menjadi salah satu alasan. Sistem dan jasa keuangan yang ditawarkan lebih sesuai dengan tatanan dan karakter sosial masyarakat juga merupakan salah satu alasan. Dengan kondisi demikian maka masalah jaminan dalam sistem kredit mikro dapat didefinisikan lebih lemah dibandingkan dengan sistem perbankan."

Faktor-faktor tersebut menjadi pertimbangan utama bagi nasabah Lembaga Keuangan Mikro. Tingkat suku bunga di lembaga ini relatif rendah jika dibandingkan dengan bank pada umumnya, Lembaga Keuangan Mikro terdiri dari 3 (tiga) kelompok besar, yaitu Lembaga Keuangan yang berbentuk Bank, Koperasi dan Lainnya, Lembaga keuangan mikro yang sekarang telah mulai memberikan kredit mikro untuk pembangunan perumahan secara bertahap (*housing micro finance*). Penggunaan kredit mikro dari LKM ini umumnya untuk peningkatan kualitas hunian dengan masa pinjaman dibawah 5 tahun.

c. Pembiayaan Swadaya

Menurut Kedeputian Perumahan Swadaya **(2005)**, menjelaskan bahwa :

Pembiayaan rumah swadaya adalah rumah yang dibangun oleh pemiliknya sendiri dan bukan oleh pengembang dengan cara pembangunan bertahap melalui swadana atau pinjaman (Bank atau LKM).

Pembangunan perumahan melalui pembiayaan sendiri atau swadaya ini masih merupakan mayoritas di Indonesia karena mencakup hampir 80% dari program pembiayaan pembangunan perumahan di Indonesia, merupakan peran Pemerintah Daerah dalam Pengembangan Pembiayaan Perumahan.

Pada dasarnya, penyediaan rumah layak huni bagi masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah, merupakan kewajiban pemerintah. Namun, adanya keterbatasan dana yang dimiliki pemerintah, mengharuskan

pemerintah bekerjasama dengan pihak swasta dalam menyediakan rumah sederhana layak huni, aman dan nyaman bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Akan tetapi, pihak swasta tetap perlu mencari keuntungan dalam usahanya, sehingga sekecil apapun biaya produksi dalam membangun rumah, akan dibebankan kepada konsumen (*end user*).

B. Persyaratan Pengajuan KPR

Secara umum persyaratan dan ketentuan yang diperlakukan oleh bank untuk nasabah yang akan mengambil KPR relatif sama. Baik dari sisi administrasi maupun dari sisi penentuan kreditnya. Untuk mengajukan KPR, pemohon harus melampirkan:

1. KTP suami dan atau istri (bila sudah menikah)
2. Kartu Keluarga
3. Keterangan penghasilan atau slip gaji.
4. Laporan keuangan (untuk wiraswasta)
5. NPWP Pribadi (untuk kredit di atas Rp. 100 juta)
6. SPT PPh Pribadi (untuk kredit di atas Rp. 50 juta).
7. Foto copy sertifikat induk dan atau pecahan (bila membelinya dari developer), Foto copy sertifikat (bila jual beli perorangan)
8. Foto copy Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

C. Biaya Proses KPR

Pada umumnya fasilitas KPR pemohon akan dikenakan beberapa biaya, diantaranya: biaya appraisal, biaya notaris, provisi bank, biaya asuransi kebakaran, biaya premi asuransi jiwa selama masa kredit.

D. Metode Perhitungan Bunga KPR

Secara umum dalam melakukan perhitungan Bunga dikenal 3 metode perhitungan bunga yaitu :

1. Flat
2. Effektif
3. Annuitas Tahunan dan Bulanan

Dalam prakteknya metode suku bunga yang digunakan adalah suku bunga effektif atau annuitas.

E. Keuntungan KPR

Salah satu keuntungan KPR adalah nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah. Nasabah cukup menyediakan uang muka. Karena KPR memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan.

3.1.5 Tinjauan Perkembangan Perumahan di Indonesia

Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat menyebabkan semakin pentingnya kebutuhan rumah dalam rangka pemenuhan sarana kehidupan bagi

masyarakat di suatu daerah. Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman disebutkan bahwa rumah merupakan hunian dan sarana pembinaan keluarga. Untuk mendukung fungsi tersebut, diperlukan prasarana dan sarana lingkungan di sekitar rumah, sehingga kehidupan layak bagi penghuni di dalamnya dapat tercapai.

Di negara-negara maju, hal utama yang menentukan apakah suatu keluarga dapat memiliki rumah atau tidak umumnya adalah kemampuan meminjam dana untuk membiayai investasi perumahan. Pembiayaan formal untuk perumahan yaitu kredit pemilikan rumah (KPR atau *mortgage loans*) yang disediakan melalui institusi formal, memainkan peranan yang sangat penting dalam merealisasikan potensi kebutuhan rumah.

Para pemberi pinjaman umumnya bersaing untuk menawarkan produk pinjaman yang sesuai dengan kebutuhan dan preferensi klien. Sementara itu, di negara-negara berkembang dimana pembiayaan formal tidak selalu memainkan peranan penting, seringkali bukan menjadi perangkat utama untuk merealisasikan kebutuhan akan rumah. Pada umumnya orang membangun rumah secara bertahap dengan menggunakan tabungan atau pinjaman jangka pendek untuk mendapatkan unit rumah dengan kualitas minimum yang dapat diterima. Tanpa akses ke pembiayaan formal, rumah tangga yang ingin membeli rumah dengan kualitas yang baik dengan status tanah bersertifikat, harus menunggu sampai tabungan mereka mencukupi atau seringkali mereka meminjam dari sanak saudara, teman atau pengembang (pembayaran dengan cicilan).

Keadaan ini kemudian menggagas Pemerintah atau Pemerintah Daerah untuk memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat dalam membangun atau memiliki rumah sendiri. Bantuan dengan dana ini memunculkan konsep pembiayaan perumahan yang kemudian dikembangkan oleh pemerintah, bank, atau swasta. Masyarakat harus memahami dan mengetahui informasi mengenai program pinjaman yang diberikan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah untuk membeli rumah ini, karena dengan informasi ini para penyedia pinjaman atau bantuan biaya untuk membeli rumah dapat mendesain bentuk pinjaman pemilikan rumah yang paling tepat dan yang paling memenuhi keinginan calon pembeli rumah. Hal ini dapat menarik minat masyarakat untuk mendapatkan rumah layak huni dengan harga terjangkau.

Definisi keluarga terdiri atas seluruh rumah tangga (yang dikepalai oleh keluarga utama) atau bisa juga merupakan suatu keluarga dalam rumah tangga (keluarga sekunder) yang berencana membeli rumah (Artikel Indonesia: 2009). Seperti kita ketahui banyak rumah tangga di Indonesia yang terdiri dari beberapa keluarga dan tinggal di tempat yang sama.

3.1.6 Fungsi dan Peranan Pemerintah Daerah

Fungsi dan peranan pengaturan serta pengendalian pada umumnya dilakukan oleh pemerintahan yang paling dekat dan memahami kondisi masyarakat setempat, yaitu pemerintah daerah. Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 2007 (PP 38/2007) tentang Pembagian Urusan Pemerintah antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah

Daerah Kabupaten atau Kota, dimana urusan perumahan merupakan urusan wajib daerah.

Fungsi dan peranan pengaturan serta pengendalian pada umumnya dilakukan oleh pemerintahan yang paling dekat dan memahami kondisi masyarakat setempat, yaitu pemerintah daerah. Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 2007 (PP 38/2007) tentang Pembagian Urusan Pemerintah antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten atau Kota, dimana urusan perumahan merupakan urusan wajib daerah.

Dengan demikian, pemerintah daerah bertanggung jawab dan mempunyai wewenang untuk meningkatkan kualitas permukiman dan pembangunan pemukiman secara keseluruhan. Dalam menjalankan perannya terkait dengan perumahan, pemerintah daerah memiliki fungsi dan peranan sebagai berikut:

a. Pengendali Perkembangan Perumahan dan Permukiman, Pemerintah daerah memiliki fungsi :
    - Mengendalikan dan mengarahkan agar perkembangan permukiman sejalan dengan perkembangan kota sehingga dapat diciptakan pelayanan yang efisien
    - Menciptakan suasana kehidupan sosial yang berimbang
    - Menjamin kelayakan pelayanan dan fasilitas, seperti air bersih, transportasi, listrik, sanitasi, pengelolaan sampah, fasilitas umum, fasilitas sosial
    - Menjamin hak dan keamanan penghuni kota.

b. Pembangun Perumahan dan Permukiman

Dalam hal ini pemerintah daerah bertindak proaktif dengan menyiapkan Kawasan Siap Bangun (Kasiba) dan Lingkungan Siap Bangun (Lisiba). Hal ini dilakukan dengan menentukan lokasi, membangun prasarana kota, prasarana permukiman dan fasilitasnya. Fungsi dan peranan pengembangan ini dilakukan dengan penguasaan tanah, pembangunan prasarana dan fasilitas permukiman. Untuk pengembangan ini pemerintah daerah perlu mempunyai perencanaan kota yang baik dan didukung oleh kajian kelayakan yang memadai.

c. Inisiasi Peningkatan Kualitas Perumahan dan Permukiman

Sekarang ini kepadatannya penduduk di Indonesia relatif tinggi dan tidak mempunyai struktur jaringan pelayanan yang teratur serta prasarana permukiman yang minim. Akibat lemahnya pengendalian, maka kawasan perumahan kumuh tumbuh secara perlahan namun dapat merambah ke bagian-bagian pusat kota.

Penanganan permukiman kumuh pernah menjadi program nasional, namun sayangnya saat ini pemeliharaan atau penanganannya tidak berkelanjutan dan menyebabkan kumuhnya kembali kawasan tersebut. Oleh sebab itu perlu adanya penetapan tentang permukiman seperti apa yang perlu disubsidi, didorong partisipasi komunitasnya dan permukiman seperti apa yang harus diremajakan. Pemerintah pusat dapat memberikan insentif dan bantuan teknis untuk permasalahan ini, sedangkan penyelesaian dan penanganannya tetaplah menjadi tanggung jawab pemerintah daerah.

3. 2 Teknik Pelaksanaan Kerja Praktek

Teknik pelaksanaan kerja praktek yang dilakukan penulis adalah mengamati dan mengikuti kegiatan yang berhubungan secara langsung maupun tidak langsung dengan pemberian kredit, dimulai dari pengajuan kredit sampai dengan realisasi kredit. Adapun kegiatan yang dilakukan saat kerja praktek berlangsung sampai penyusun laporan kerja praktek ini adalah sebagai berikut :

- Menganalisa dan membaca Standar Operasional Prosedur (S.O.P) dalam pemberian Kredit Multi Griya Bank BJB
- Mempelajari, memperhatikan, menginput data yang berhubungan dengan pemberian Kredit Multi Griya Bank BJB sesuai dengan S.O.P yang telah ditetapkan Bank BJB.
- Memeriksa kelengkapan persyaratan pemberian Kredit Multi Griya yang telah ditentukan oleh Bank BJB.

3. 3 Pembahasan Hasil Pelaksanaan Kerja Praktek

Sehubungan dengan tujuan pelaksanakan Kerja Praktek yang telah diuraikan dalam Bab 1, maka penulis memberikan pembahasan sesuai dengan judul yang telah diajukan penulis **"Tinjauan Atas Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah(KPR) Multi Griya Pada Kantor Cabang Utama Bank BJB Bandung"** dan sesuai dengan data yang telah diperoleh selama pelaksanaan Kerja Praktek.

3.3.1 Prosedur dan Ketentuan Umum Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Multi Griya Bank BJB

Dalam rangka mendukung program pemerintah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui penyediaan rumah yang dapat dimiliki sendiri, serta menunjang kebutuhan masyarakat dalam kepemilikan ruko/ rukan (rumah kantor)/ apartemen, Bank BJB memiliki program pemberian kredit kepada masyarakat baik yang bersubsidi, maupun non subsidi, dengan latar belakang sebagai berikut :

- Kemampuan masyarakat untuk membeli/ memiliki rumah masih rendah
- Untuk menjangkau lebih banyak lagi Kelompok Sasaran Masyarakat, diperlukan tambahan skim kredit kepemilikan rumah
- Masyarakat dapat memilih rumah sendiri yang sesuai dengan kemampuan daya belinya.

Prosedur Pemberian KPR Multi Griya Bank BJB dilakukan dengan cara :

1. Pengajuan KPR melalui Pengembang, terdiri dari 2 jenis cara pembiayaan KPR, yaitu :
   a. Pengajuan KPR melalui Pengembang yang biaya pembangunannya atau konstruksinya menggunakan dana sendiri atau kredit dari bank lain.
   b. Pengajuan KPR melalui Pengembang yang biaya pembangunannya atau konstruksinya menggunakan fasilitas kredit konstruksi dari Bank BJB.
2. Pengajuan KPR secara individu (debitur secara langsung mengajukan permohonan ke Bank BJB).

A. Prosedur Pengajuan KPR Melalui Pengembang

- ❖ Biaya Pembangunan (konstruksi) merupakan biaya sendiri/ bank lain.

a. Pengajuan proposal oleh Pengembang kepada Bank

Proposal permohonan kerjasama untuk pemberian fasilitas KPR terlebih dahulu harus diajukan kepda kantor cabang dimana lokasi obyek KPR yang akan dibiayai.

b. Proposal yang diterima oleh Bank diteliti, dikaji, dan dianalisis dari berbagai aspek, antara lain :

- ✓ Aspek Manajemen
  - Struktur Organisasi
  - Kepemilikan
  - Bonafiditas Perusahaan
  - Pengalaman dalam bidang pengembang
  - Keanggotaan Asosiasi Pengembang
- ✓ Aspek Pemasaran
  - Penilaian terhadap potensi konsumen yang akan membeli perumahan, ruko, rukan, dan apartemen.
  - Penilaian lokasi perumahan yang memiliki nilai ekonomis dan bersifat *marketable*.
  - Penilaian terhadap harga jual perumahan, ruko, rukan, dan apartemen.

- ✓ Aspek Legalitas dan Jaminan
  - Tanah yang menjadi lokasi perumahan telah dimiliki secara penuh dan telah memiliki hak kepemilikan atas nama perusahaan (telah terbit sertifikat SHGB induk)
  - Selanjutnya SHGB induk tersebut diajukan proses *Splitzing* kepada Badan PErtanahan setempat untuk diatas namakan masing-masing pembeli.
- ✓ Aspek Keuangan
  - Penilaian terhadap financial perusahaan.
  - Penilaian terhadap kemampuan perusahaan dalam melaksanakan pembangunan perumahan dan sejenisnya.
  - Perlu diungkapkan sumber permodalan untuk membiayai pembangunan perumahan dan sejenisnya.
  - Dukungan informasi bank (SID).
- ✓ Aspek Sosial Ekonomi dan Amdal
  - Pembangunan perumahan sesuai dengan program Pemerintah.
  - Telah mendapat ijin dari pemerintah setempat.
  - Tidak menimbulkan dampak lingkungan yang mengakibatkan kerugian bagi pihak tertentu/ masyarakat.

c. *Appraisal* terhadap pengembang dan obyek pembangunannya :

- ✓ Dilakukan penilitian terhadap aspek teknis atas obyek KPR oleh pihak *Appraisal Eksternal* yang independen.

- ✓ Biaya *Appraisal* Eksternal menjadi beban Pengembang.

d. Pengajuan Proposal Permohonan fasilitas KPR kepada Kantor Pusat

- Proposal yang telah dikaji dan dianalisis oleh cabang dapat dilakukan hal-hal sebagai berikut :
- Apabila telah memenuhi persyaratan dan ketentuan yang berlaku, dapat diajukan ke Kantor Pusat untuk memperoleh ijin proses.
- Sedangkan yang tidak memenuhi persyaratan segera di informasikan kepada Pengembang baik berupa penolakan ataupun kekurangan dokumen yang dipersyaratkan. Namun demikian apabila dikemudian hari Pengembang tersebut telah memenuhi persyaratan, proposal dapat diajukan kembali.
- Kantor Pusat Divisi Kredit Retail dan Konsumer akan memproses proposal yang diterima dan dianalisis sesuai dengan ketentuan yang berlaku, selanjutnya ijin proses dapat diberikan apabila telah memenuhi persyaratan pengembang dan obyek bangunan yang akan difasilitasi KPR.

e. Proses Pemberian fasilitas KPR

Kantor Cabang yang telah mendapat ijin proses dari Kantor Pusat dapat melakuka proses sebagai berikut :

- Menganalisis calon debitur yang akan mengajukan KPR dari beberapa aspek yaitu:

- Aspek Manajemen; penilaian terhadap perusahaan dimana calon debitur bekerja atau perusahaan yang dimiliki calon debitur.

  Calon Debitur sebagai Pegawai : penilaian terhdap organisasi, *bonafiditas* dan kelangsungan usaha Perusahaan dimana calon debitur bekerja.

  Calon Debitur sebagai Professional/ Wiraswasta : penilaian terhadap organisasi, *bonafiditas* dan kelangsungan profesi/ usaha calon debitur.

- Aspek Jaminan/ legalitas usaha
  - Penilaian terhadap agunan yang akan dijadikan sebagai jaminan fasilitas KPR.
  - Penilaian terhadap legalitas Pegawai di Perusahaan (apakah sebagai pegawai tetap atau kontrak).
  - Penilaian terhadap ijin praktek atau Surat Ijin usaha bagi calon debitur sebagai Profesional atau wiraswasta.
- Aspek Keuangan: Penilaian terhadap kondisi keuangan calon debitur terutama untuk kemampuan dalam pembayaran angsuran KPR

  Calon Debitur sebagai Pegawai : Penilaian penghasilan dihubungkan dengan kebutuhan hidup untuk keluarga serta kewajiban lainnya yang harus dipenuhi setiap bulan termasuk kewajiban yang ada di Bank BJB maupun di

Bank lain baik dalam bentuk kredit konsumtif, umum, maupun kartu kredit.

Calon Debitur sebagai Profesional dan Wiraswasta : Penilaian kondisi keuangan perusahaannya yang dapat diverifikasi, dihubungkan dengan modal kerja perusahaan yang harus tersedia, kebutuhan hidup untuk keluarga, serta kewajiban lainnya yang harus dipenuhi setiap bulan termasuk kewajiban yang ada di Bank BJB maupun di Bank lain baik dalam bentuk kredit konsumtif, umum maupun kartu kredit.

- Aspek Sosial Ekonomi dan Amdal
  - Apakah calon debitur yang termasuk didalam Program pemberian KPR yang diprogramkan oleh Pemerintah, apabila ya apakah sudah memenuhi persyartan program tersebut.
  - Apakah secara social ekonomi, apabila dengan diberikannya fasilitas KPR akan menjadi beban calon debitur, yang akan mengakibatkan suatu dampak yang dapat menurunkan produktifitas bekerja karena sudah tidak berkemampuan/ berkecukupan hidup secara layak.
  - Mengecek apakah calon debitur sudah ada kesepakatan akan adanya transaksi jual beli dengan Pengembang, dibuktikan dengan *booking fee* atau pembayaran uang

muka yang dipersyaratkan. Kecuali untuk KPR bersubsidi dengan adanya surat pernyataan akan membeli dan menyediakan dana persiapan untuk biaya transaksi jual beli atau biaya bank dalam rangka KPR.

- Pembangunan perumahan sesuai dengan program pemerintah.

f. Pengajuan ijin plafond induk dan banyaknya unit KPR yang akan diusulkan untuk dibiayai.
   - Apabila Pengembangan dan obyek yang akan dibiayainya telah dinyatakan *feasible* (baik dari Pihak Independen maupun Kantor Cabang), serta calon debitur yang akan dibantu pembiayaan pemilikan rumah/ ruko/ rukan/ apartemennya dinyatakan *feasible* oleh analis Kantor Cabang, maka Kantor Cabang dapat mengajukan permohonan realisasi kreditnya dengan menyebutkan banyaknya unit yang akan dibiayai atau dengan mengajukan besarnya plafond induk yang akan diberikan fasilitas kreditnya.
   - Pengajuan tersebut harus melampirkan hasil analisis Kantor Cabang dan hasil *appraisal* pihak independen.

g. Pemberian ijin plafond induk dan banyaknya unit KPR yang diusulkan untuk dibiayai.
   - Kantor Pusat Divisi Kredit Retail dan Konsumer akan menganalisis hasil kajian Kantor Cabang

- Apabila telah dinyatakan *feasible*, maka Kantor Pusat akan memberikan ijin plafond induk dan banyaknya unit KPR yang akan dibiayai.
- Direksi

h. Melakukan kerjasama dengan Pengembang untuk fasilitas KPR Multi Griya Bank BJB.

1. Dilakukan kesepakatan kerjasama dengan pengembang melalui MOU yang ditandatangani antara pihak Pengembang dan Bank.
2. Yang berkomparisi didalam MOU

   Pihak Pengembang : Direksi (tidak dapat dikuasakan)

   Pihak bank BJB : Pemimpin Cabang yang telah diberi kuasa khusus oleh Direksi.
3. Apabila fasilitas kredit KPR diberikan kepada calon debitur yang berasal dari instansi dan atau perusahaan yang sama dengan calon debitur lainnya (masal), maka sebagai *corporate guarantee*, MOU tersebut harus diketahui oleh Pimpinan Instansi/ perusahaan dan atau organisasi yang menaungi pegawai tersebut, dengan menambahkan kolom penandatanganan dibawah pihak yang komparisi tersebut.

i. Pengisian Formulir aplikasi.

Calon debitur yang telah memenuhi persyaratan sesuai dengan pedoman pemberian KPR Multi Griya bank BJB, mengajukan Permohonan KPR dengan mengisi formulir Aplikasi Permohonan

KPR Multi Griya bank BJB dan menyampaikan berkas persyaratan lainnya.

j. Melaksanakan sosialisasi.

Calon debitur diberikan sosialisasi mengenai KPR Multi Griya bank BJB yang meliputi :

1. Tujuan penggunaan KPR
2. Jangka waktu, Tingkat suku bunga
3. Dana yang harus tersedia di tabungan bank BJB sebelu realisasi KPR, yang akan digunakan :
   a. Tabungan beku yang besarnya 1 (satu) kali angsuran
   b. Biaya appraisal,
   c. Biaya administrasi
   d. Biaya provisi
   e. Biaya asuransi jiwa dan asuransi agunan (kebakran, dll)
   f. Biaya materai
   g. Biaya notaries (Akta Jual Beli, Biaya Pajak BPHTB, Biaya Spilitzing dan biaya peningkatan agunan)

k. Melaksanakan wawancara.

Calon debitur diwawancarai dengan materi sebagai berikut :

a. Kesanggupan pembayaran
b. Kesanggupan biaya

c. Dilakukan konfirmasi mengenai data yang terdapat di dalam aplikasi (termasuk data penghasilan ybs), menggunakan Formulir Hasil Wawancara dan Formulir Catatan Wawancara

l. Proses Analisa Kredit secara individu kepada masing-masing *end user*.

Analisis kredit dilakukan terhadap berkas sebagaimana pedoman.

m. Proses *Appraisal* Agunan :

Rumah/ bangunan/ ruko/ rukan/ apartemen yang akan dibiayai melalui KPR setelah 100% selesai dinilai oleh pihak *Appraisal Intern* atau *Appraisal Ekstern* yang telah bekerjasama dengan bank BJB. Biaya *appraisal* agunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dibebankan kepada calon debitur.

n. Penerbitan SP3K (Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian Kredit)

Apabila analisis terhadap calon debitur dinyatakan *feasible*, maka Kantor Cabang (Administrasi dan Umum) menerbitkan SP3K atas nama masing-masing debitur.

SP3K ini dapat diterbitkan tanpa harus menunggu kondisi fisik rumah 100%, dengan syarat :

- Pengembang telah bekerjasama dengan baik
- *Terms and condition* yang dicantumkan dalam SP3K telah disepakati oleh calon debitur

- SP3K memiliki tenggang waktu tertentu (dibatasi paling lama 6 bulan sampai dengan realisasi dilaksanakan)
- SP3K ini diterbitkan untuk meyakinkan pengembang dan debitur bahwa bank akan menyetujui pembiayaan atas kepemilikan rumah tersebut, namun realisasi kredit tetap dilaksanakan apabila kondisi fisik bangunan telah mencapai 100%.

o. Realisasi Kredit

Proses realisasi kredit dilaksanakan di Kantor Cabang dengan syarat :

- Setelah obyek KPR yang dibiayai telah mencapai kondisi pembangunan 100%
- Pelaksanaan realisasi kredit dihadapan pejabat yang berwenang (Kantor Cabang sekurang-kurangnya oleh Pinsi.Adum) dan Pihak Notaris.

❖ Biaya Pembangunan (konstruksi) perumahan akan diajukan melalui Bank BJB.

a. Pengajuan proposal oleh Pengembang kepada bank

- Proposal Permohonan Kredit Konstruksi
- Proposal Permohonan Kerjasama KPR

Proposal tersebut terlebih dahulu harus diajukan kepada Kantor Cabang Bag. Pemasaran Kredit dimana lokasi proyek KPR yang akan dibiayai.

Proposal yang diterima oleh Kantor Cabang Bag. Pemasaran Kredit adalah Proposal Kredit Konstruksi kemudian diserahkan kepada Analis Bagian Kredit Umum dan Proposal KPR diberikan kepada Analis Kredit Konsumtif untuk diteliti, dikaji dan dianalisis dari berbagai aspek, antara lain :

- ☑ Aspek Manajemen
  - Struktur Organisasi
  - Kepemilikan
  - Bonafiditas Perusahaan
  - Pengalaman dalam bidang Pengembang
  - Keanggotaan Asosiasi Pengembang
- ☑ Aspek Pemasaran, meliputi :
  - Penilaian terhadap potensi konsumen yang akan membeli perumahan, ruko, rukan, apartemen.
  - Penilaian lokasi perumahan yang memiliki nilai ekonomis dan bersifat marketable
  - Penilaian terhadap harga jual perumahan, ruko, rukan, apartemen.

☑ Aspek Legalitas dan Jaminan

- Tanah yang menjadi lokasi perumahan telah dimiliki secara penuh dan telah memiliki hak kepemilikan atas nama perusahaan (telah terbit sertifikat SHGB induk).
- Selanjutnya SHGB induk tersebut proses *Splitzing* kapada Badan Pertanahan setempat untuk diatasnamakan masing - masing pembeli.
- Agunan untuk jaminan kredit konstruksi disarankan untuk berbeda dengan agunan KPR, agar tidak mengganggu proses *Splitzing* objek KPR.

☑ Aspek Keuangan

- Penilaian terhadap financial perusahaan
- Penilaian terhadap kemampuan perusahaan dalam melaksanakan pembangunan perumahan dan sejenisnya.
- Perlu diungkapkan sumber permodalan untuk membiayai pembangunan perumahan dan sejenisnya
- Dukungan informasi Bank (SID)

☑ Aspek Sosial Ekonomi dan Keamdalannya

- Pembangunan perumahan sesuai dengan program Pemerintah
- Telah mendapat ijin dari pemerintah setempat
- Tidak menimbulkan dampak lingkungan yang mengakibatkan kerugian pihak tertentu/ masyarakat

b. *Appraisal* terhadap pengembang dan obyek pembangunannya

- Dilakukan penilaian terhadap aspek teknis atas obyek KPR oleh pihak Appraisal Eksternal yang Independen
- Biaya Appraisal Eksternal menjadi beban Pengembang

c. Pengajuan Proposal Permohonan Fasilitas KPR kepada Kantor Pusat :

- Proposal yang telah dikaji dan dianalisis oleh cabang dapat diajukan ke kantor Pusat (Direksi) untuk memperoleh Ijin Proses, yaitu :
  - Proposal Kredit Konstruksi disampaikan melalui Divisi Korporasi
  - Proposal KPR disampaikan melalui Divisi Kredit Retail dan Konsumer
- Ijin proses dapat diberikan apabila telah memenuhi persyaratan Pengembang dan obyek bangunan yang akan difasilitasi KPR, sesuai dengan pedoman pemberian Kredit Konstruksi maupun KPR

d. Proses pemberian fasilitas KPR

Kantor Cabang yang telah mendapat ijin proses dari Kantor Pusat (Direksi) dapat menganalisis calon debitur yang akan mengajukan KPR dari beberapa aspek yaitu :

☑ Aspek Manajemen : Penilaian terhadap perusahaan dimana calon Debitur bekerja atau perusahaan yang dimiliki calon debitur.

Calon Debitur sebagai Pegawai : Penilaian terhadap organisasi, bonafiditas dan kelangsungan usaha Perusahaan dimana calon debitur bekerja.

Calon Debitur sebagai Proffesional/ Wiraswasta: Penilaian terhadap organisasi, bonafiditas dan kelangsungan profesi atau usaha calon debitur.

☑ Aspek Legalitas dan Jaminan

- Penilaian terhadap agunan yang akan dijadikan sebagai jaminan fasilitas KPR
- Penilaian terhadap Legalitas Pegawai di Perusahaan (apakah sebagai pegawai tetap atau kontrak)
- Penilaian terhadap Ijin Praktek atau Surat Ijin usaha bagai calon debitur sebagai Proffesional atau Wiraswasta.

☑ Aspek Keuangan: Penilaian terhadap kondisi keuangan calon debitur terutama untuk kemampuan dalam pembayaran angsuran KPR.

Calon Debitur sebagai Pegawai : Penilaian penghasilan dihubungkan dengan kebutuhan hidup untuk keluarga serta kewajiban lainnya yang harus dipenuhi setiap bulan termasuk

kewajiban yang ada di Bank BJB maupun di Bank lain baik dalam bentuk kredit konsumtif, umum maupun kartu kredit.

Calon Debitur sebagai Proffesional dan Wiraswasta : Penilaian kondisi keuangan perusahaannya yang dapat diverifikasi, dihubungkan dengan modal kerja perusahaan yang harus tersedia, kebutuhan hidup untuk keluarga, serta kewajiban lainnya yang harus dipenuhi setiap bulan termasuk kewajiban yang ada di Bank BJB maupun di Bank lain baik dalam bentuk kredit konsumtif, umum maupun kartu kredit.

☑ Aspek Sosial Ekonomi dan Keamdalannya

- Apakah calon Debitur yang termasuk didalam Program pemberian KPR yang diprogramkan oleh Pemerintah, apabila ya apakah sudah memenuhi persyaratan program tersebut.
- Apakah secara social ekonomi, apabila dengan diberikannya fasilitas KPR akan menjadi beban calon debitur, yang akan mengakibatkan suatu dampak yang dapat menurunkan produktifitas bekerja karena sudah tidak berkemampuan atau berkecukupan hidup secara layak.
- Pembangunan perumahan sesuai dengan program pemerintah :

- Telah mendapat ijin dari pemerintah setempat
- Tidak menimbulkan dampak lingkungan yang mengakibatkan kerugian bagi pihak tertentu atau masyarakat.

- Mengecek apakah calon debitur sudah ada kesepakatan ada transaksi jual beli dengan Pengembang, dibuktikan dengan *booking fee* atau pembayaran uang muka yang dipersyaratkan. Kecuali untuk KPR bersubsidi dengan adanya surat pernyataan akan membeli dan menyediakan dana persiapan untuk biaya transaksi jual beli atau biaya bank dalam rangka KPR.

e. Pengajuan ijin Plafond Induk dan banyaknya unit KPR yang akan diusulkan untuk dibiayai

- Apabila pengembang dan obyek yang akan dibiayainya telah dinyatakan feasible (baik dari Pihak Independen maupun kantor cabang), serta calon debitur yang akan dibantu pembiayaan pemilikan rumah, ruko, rukan atau apartemennya dinyatakan feasible oleh analis kantor cabang, maka kantor cabang dapat mengajukan permohonan realisasi kreditnya dengan menyebutkan banyaknya unit yang dibiayai atau dengan mengajukan besarnya plafond induk yang akan diberikan fasilitas kreditnya.

- Pengajuan tersebut harus melampirkan hasil analisis kantor cabang dan hasil appraisal pihak independen.

f. Pemberian ijin Plafond Induk dan banyaknya unit yang diusulkan untuk dibiayai
   - Kantor Pusat Divisi Kredit Retail dan Konsumer akan menganalisis hasil kajian Kantor Cabang.
   - Apabila telah dinyatakan feasible, maka Kantor Pusat (Direksi) akan memberikan Ijin Plafond Induk dan banyaknya unit KPR yang akan dibiayai.
   - Direksi memberikan surat kuasa kepada Pimpinan Cabang untuk melakukan kesepakatan bersama Pengembang (MOU).

g. Analisa Kredit Konstruksi
   - Analisis Proposal Kredit Konstruksi, berdasarkan hasil analisis pemberian fasilitas KPR
   - Kredit Konstruksi yang dapat dibiayai adalah sesuai dengan banyaknya unit rumah, ruko, rukan atau apartemen yang akan dibangun dan dinyatakan layak, sedangkan pencairannya sesuai dengan *progress* pembangunan secara proporsional.

h. Realisasi Kredit Konstruksi

   Apabila hasil analisis pemberian kredit konstruksi dapat dinyatakan layak untuk dibiayai, maka realisasi kredit dapat dilaksanakan dan direalisasikan sebanyak unit obyek yang akan

dibangun. Sedangkan pencairanya diberikan secara bertahap sesuai dengan *progress* pembangunan secara proporsional.

i. Melakukan kerjasama dengan Pengembang untuk pemberian fasilitas KPR

   1. Dilakukan kesepakatan kerjasama dengan pengembang melalui MOU yang ditandatangani antara pihak Pengembang dan Bank.
   2. Yang berkomparisi didalam MOU

      Pihak Pengembang : Direksi (tidak dapat dikuasakan)

      Pihak Bank BJB : Pemimpin Cabang yang telah diberi kuasa khusus oleh Direksi
   3. Apabila fasilitas KPR diberikan kepada calon debitur yang berasal dari instansi dan atau perusahaan yang sama dengan calon debitur lainnya (masal), maka sebagai *corporate guarantee*, MOU tersebut harus diketahui oleh Pimpinan Instansi/ perusahaan dan atau organisasi yang menaungi pegawai tersebut, dengan menambahkan kolom penandatanaganan dibawah pihak yang berkomparisi tersebut.

j. Pengisian Formulir Aplikasi

   Calon debitur yang telah memenuhi syarat sesuai dengan pedoman pemberian KPR Multi Griya Bank BJB mengajukan Permohonan KPR dengan mengisis formulur Aplikasi Permohonan KPR Multi Griya Bank BJB dan menyampaikan berkas persyaratan lainnya.

k. Melaksanakan sosialisasi

Calon Debitur diberikan sosialisasi mengenai KPR Multi Griya Bank BJB yang meliputi :

- Tujuan penggunaan KPR
- Jangka Waktu, Tingkat Suku Bunga
- Dana yang harus tersedia di tabungan Bank BJB sebelum realisasi KPR, yang akan digunakan untuk :
  a. Tabungan beku yang besarnya 1 (satu) kali angsuran
  b. Biaya *Appraisal*
  c. Biaya Administrasi
  d. Biaya Provisi
  e. Biaya Asuransi Jiwa dan Asuransi Agunan (kebakaran dll)
  f. Biaya Materai
  g. Biaya Notaris (Akta Jual Beli, Biaya pajak BPHTB, Biaya *Splitzing* dan biaya pengikatan agunan)

l. Melaksanakan wawancara

Calon Debitur diwawancara dengan materai sebagai berikut :

a. Kesanggupan Pembayaran
b. Kesanggupan Biaya
c. Dilakukan konfirmasi mengenai data yang terdapat di dalam aplikasi (termasuk data penghasilan yang bersangkutan)

Dengan menggunakan formulir Hasil Wawancara dan Formulir Catatan Wawancara.

m. Proses Analisa Kredit secara individu kepada masing-masing *End* User, Proses Analisa Kredit dilakukan terhadap berkas.

n. Proses Appraisal Agunan

   Rumah, bangunan, ruko, rukan atau apartemen yang akan dibiayai melalui KPR setelah 100% selesai dinilai oleh pihak Appraisal intern atau pihak Appraisal Ekstern yang telah bekerjasama dengan Bank BJB.

o. Penerbitan SP3K (Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian Kredit)

   Setelah dilakukan analisis, Kantor Cabang (Administrasi dan Umum) menerbitkan SP3K atas nama masing – masing calon debitur, SP3K ini dapat diterbitkan tanpa harus menunggu kondisi fisik rumah 100%, dengan syarat :

   ☑ Pengembang telah bekerjasama dengan Bank

   ☑ *Terms and Condition* yang dicantumkan dalam SP3K telah disepakati oleh calon debitur.

   ☑ SP3K memiliki tenggang waktu tertentu (dibatasi paling lama 6 bulan sampai dengan realisasi dilaksanakan)

   ☑ SP3K ini diterbitkan untuk meyakinkan pengembang dan debitur bahwa Bank akan menyetujui pembiayaan atas kepemilikan atas rumah tersebut, namun realisasi kredit tetap dilaksanakan apabila kondisi fisil bangunan telah mencapai 100%.

p. Realisasi Kredit

Proses realisasi kredit dilaksanakan di Kantor Cabang dengan syarat :

- Setelah objek KPR yang dibiayai telah mencapai kondisi fisik pembangunan 100%
- Pelaksanaan realisasi kredit dihadapan pejabat yang berwenang (Kantor Cabang sekurang-kurangnya oleh Pimpinan Seksi Administrasi Umum) dan Pihak Notaris.

B. Prosedur Pengajuan KPR Secara Mandiri (Tidak Melalui Pengembang atau Pengembang Tidak Melakukan MOU dengan Bank).

a. Pengisian Formulir Aplikasi

Calon debitur mengajukan Permohonan KPR dengan mengisi formulir Aplikasi Permohonan KPR Multi Griya Bank BJB dan menyampaikan berkas persyaratan lainnya.

b. Pemberian Konsultasi atau Penjelasan

Calon Debitur diberikan sosialisasi mengenai KPR Multi Griya Bank BJB yang meliputi :

- Tujuan penggunaan KPR
- Jangka Waktu, Tingkat Suku Bunga
- Dana yang harus tersedia di tabungan Bank BJB sebelum realisasi KPR, yang akan digunakan untuk :

a. Tabungan beku yang besarnya 1 (satu) kali angsuran
b. Biaya *Appraisal*
c. Biaya Administrasi
d. Biaya Provisi
e. Biaya Asuransi Jiwa dan Asuransi Agunan (kebakaran dll)
f. Biaya Materai
g. Biaya Notaris (Akta Jual Beli, Biaya pajak BPHTB, Biaya *Splitzing* dan biaya pengikatan agunan)

c. Melaksanakan Wawancara

Calon Debitur diwawancara dengan materai sebagai berikut :

1. Kesanggupan Pembayaran
2. Kesanggupan Biaya
3. Dilakukan konfirmasi mengenai data yang terdapat di dalam aplikasi (termasuk data penghasilan yang bersangkutan)

d. Proses Analisa Kredit secara Individu kepada masing-masing *end user*

Analisa Kredit dilakukan terhadap berkas sebagaimana Pedoman Pemberian KPR Multi Griya Bank BJB.

e. Proses *Appraisal* Agunan

Rumah, bangunan, ruko, rukan atau apartemen yang akan dibiayai melalui KPR setelah 100% selesai dinilai oleh pihak Appraisal Intern atau pihak Appraisal Ekstern yang telah bekerjasama dengan Bank BJB. Biaya Appraisal Agunan sesuai edngan ketentuan yang berlaku, dibebankan kepada calon debitur.

f. Realisasi Kredit

- Realisasi kredit dilakukan setelah obyek KPR yang dibiayai telah mencapai kondisi fisik pembangunan 100%.
- Realisasi kredit dapat dilaksanakan sebelum pembangunan fisik mencapai 100%, maka pembiayaan KPR tersebut dimasukkan sebagai KPR inden yaitu dengan syarat sebagai berikut :
  1. Pengembang telah bekerjasama dengan Bank
  2. Realisasi KPR, pencairan dana KPR-nya disetorkan langsung ke rekening pengembang dan diblokir sampai dengan rumah selesai mencapai 100% atau pencairannya dibayarkan secara proporsional kepada pihak pengembang sesuai dengan *progress* pembangunan fisik.

C. Prosedur Pengajuan KPR Pembangunan Rumah dan Renovasi

Prosedur pengajuan KPR untuk Pembangunan Rumah dan Renovasi dilakukan oleh Kantor Cabang sesuai dengan Kewenangan Pemberian Kredit, yaitu sebagai berikut :

a. Pengisian Formulir Aplikasi

Calon Debitur mengajukan Permohonan KPR dengan mengisis formulir Aplikasi Permohonan KPR Multi Griya Bank BJB dan menyampaikan berkas persyaratan lainnya dan membayar biaya Appraisal ekstern oleh pihak Bank.

b. Diberikan Sosialisasi atau Penjelasan

Calon Debitur diberikan sosialisasi mengenai KPR Multi Griya Bank BJB yang meliputi :

- Tujuan penggunaan KPR
- Jangka Waktu, Tingkat Suku Bunga
- Dana yang harus tersedia di tabungan Bank BJB sebelum realisasi KPR, yang akan digunakan untuk :
    a. Tabungan beku yang besarnya 1 (satu) kali angsuran
    b. Biaya *Appraisal*
    c. Biaya Administrasi
    d. Biaya Provisi
    e. Biaya Asuransi Jiwa dan Asuransi Agunan (kebakaran dll)
    f. Biaya Materai
    g. Biaya Notaris (Akta Jual Beli, Biaya pajak BPHTB, Biaya *Splitzing* dan biaya pengikatan agunan)

c. Melaksanakan Wawancara

Calon Debitur diwawancara dengan materai sebagai berikut :

1. Kesanggupan Pembayaran
2. Kesanggupan Biaya
3. Dilakukan konfirmasi mengenai data yang terdapat di dalam aplikasi (termasuk data penghasilan yang bersangkutan)

d. Proses Analisa Kredit secara individu

Analisa Kredit dilakukan terhadap berkas persyaratan Pemberian KPR Multi Griya Bank BJB. Analisis calon debitur yang akan mengajukan KPR dari beberapa aspek yaitu :

☑ Aspek Manajemen : Penilaian terhadap perusahaan dimana calon Debitur bekerja atau perusahaan yang dimiliki calon debitur.

Calon Debitur sebagai Pegawai : Penilaian terhadap organisasi, bonafiditas dan kelangsungan usaha Perusahaan dimana calon debitur bekerja.

Calon Debitur sebagai Proffesional/ Wiraswasta: Penilaian terhadap organisasi, bonafiditas dan kelangsungan profesi atau usaha calon debitur.

☑ Aspek Legalitas dan Jaminan

- Penilaian terhadap agunan yang akan dijadikan sebagai jaminan fasilitas KPR
- Penilaian terhadap Legalitas Pegawai di Perusahaan (apakah sebagai pegawai tetap atau kontrak)
- Penilaian terhadap Ijin Praktek atau Surat Ijin usaha bagai calon debitur sebagai Proffesional atau Wiraswasta.

☑ Aspek Keuangan: Penilaian terhadap kondisi keuangan calon debitur terutama untuk kemampuan dalam pembayaran angsuran KPR.

Calon Debitur sebagai Pegawai : Penilaian penghasilan dihubungkan dengan kebutuhan hidup untuk keluarga serta kewajiban lainnya yang

harus dipenuhi setiap bulan termasuk kewajiban yang ada di Bank BJB maupun di Bank lain baik dalam bentuk kredit konsumtif, umum maupun kartu kredit.

Calon Debitur sebagai Proffesional dan Wiraswasta : Penilaian kondisi keuangan perusahaannya yang dapat diverifikasi, dihubungkan dengan modal kerja perusahaan yang harus tersedia, kebutuhan hidup untuk keluarga, serta kewajiban lainnya yang harus dipenuhi setiap bulan termasuk kewajiban yang ada di Bank BJB maupun di Bank lain baik dalam bentuk kredit konsumtif, umum maupun kartu kredit.

☑ Aspek Sosial Ekonomi dan Keamdalannya

- Apakah calon Debitur yang termasuk didalam Program pemberian KPR yang diprogramkan oleh Pemerintah, apabila ya apakah sudah memenuhi persyaratan program tersebut.
- Apakah secara social ekonomi, apabila dengan diberikannya fasilitas KPR akan menjadi beban calon debitur, yang akan mengakibatkan suatu dampak yang dapat menurunkan produktifitas bekerja karena sudah tidak berkemampuan atau berkecukupan hidup secara layak.
- Pembangunan perumahan sesuai dengan program pemerintah :
    - Telah mendapat ijin dari pemerintah setempat
    - Tidak menimbulkan dampak lingkungan yang mengakibatkan kerugian bagi pihak tertentu atau masyarakat.

- Mengecek apakah calon debitur sudah ada kesepakatan ada transaksi jual beli dengan Pengembang, dibuktikan dengan *booking fee* atau pembayaran uang muka yang dipersyaratkan. Kecuali untuk KPR bersubsidi dengan adanya surat pernyataan akan membeli dan menyediakan dana persiapan untuk biaya transaksi jual beli atau biaya bank dalam rangka KPR.

e. Proses *Appraisal* Agunan

Rumah, bangunan, ruko, rukan atau apartemen yang akan dibiayai melalui KPR pembangunan dan renovasi dinilai oleh pihak Appraisal Intern atau Appraisal ekstern yang telah bekerjasama dengan Bank BJB. Biaya Appraisal Agunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dibebankan kepada calon debitur.

f. Realisasi Kredit

Realisasi kredit untuk membiayai pembangunan dan atau renovasi dilakukan secara bertahap sesuai dengan *progress* pembangunan atau renovasi, kredit dicairkan secara proporsional sesuai pedoman pemberian fasilitas kredit untuk pembangunan dan renovasi.

D. Ketentuan Umum KPR Multi Griya Bank BJB

- **Maksimum Plafond**

Maksimum plafond Multi Griya Bank BJB disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan, penggunaan dan kemampuan membayar kembali (angsuran) dengan ketentuan sebagai berikut:

a. Untuk Pembelian atau Pembangunan Rumah

- Rumah Tinggal minimal Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) sampai dengan Rp. 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah).
- Rumah Toko (Ruko) minimal Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) sampai dengan Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah).
- Rumah Kantor (Rukan) minimal Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) sampai dengan Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah).
- Apartemen atau kondominium Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).

b. Untuk Renovasi

- Rumah Tinggal minimal Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) sampai dengan Rp. 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).
- Rumah Toko (Ruko) minimal Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) sampai dengan Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).
- Rumah Kantor (Rukan) minimal Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) sampai dengan Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).
- Apartemen atau kondominium Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).

- **Tujuan Penggunaan**

Penggunaan KPR Multi Griya Bank BJB adalah untuk keperluan sebagai berikut:

1. Membeli rumah tinggal, rumah susun, ruko, rukan, apartemen, kondominium, rumah peristirahatan atau vila dan sejenisnya dengan persyaratan sebagai berikut :
   - Lokasinya berada di *Real Estate* (status pengembang tidak diwajibkan sebagai Anggota Asosiasi Pengembang), kavling pemerintahatau swasta, perumahanatau pemukiman lainnya yang dibatasi pada daerah yang telah teratur dan peruntukannya (RUTR PEMDA setempat) seperti tersebut diatas, dengan tujuan untuk mengurangi resiko dan permasalahan yang mungkin akan timbul dikemudian hari.
   - Obyek KPR diperuntukkan bagi pemohon atau debitur atau pihak yang ditunjuk oleh pemohon dengan catatan yang bersangkutan telah memenuhi syarat-syarat legalitas.
   - Tanah harus memiliki sertifikat (SHM/ SHGB/ SHP atas tanah Negara yang dipindahtangankan).
   - Bangunan harus memiliki Ijin Mendirikan Bangunan.
   - Rumah yang akan dibeli harus benar-benar siap huni (fisik rumah telah ada atau *Ready Stock*) dan tidak diperkenankan untuk pembelian rumah dengan sistem inden.
   - Maksimum kredit untuk pembelian rumah adalah harga penawaran dikurangi dengan *self financing* dengan tetap memperhatikan CEV.

2. Membangun rumah tinggal, ruko, rukan, apartemen atau kondominium, rumah peristirahatan atau vila dan sejenisnya yang berlokasi di *Real Estate* (status pengembang tidak diwajibkan sebagai Anggota Asosiasi Pengembang), kavling pemerintah atau swasta atau lokasi lainnya, dengan ketentuan sebagai berikut :
   1) Tanah yang akan di bangun telah dimiliki oleh calon debitur.
   2) Tanah yang akan dibangun harus bersertifikat (SHM/ SHGB/ SHP atas Tanah Negara) serta telah memperoleh IMB dari instansi yang berwenang.
   3) Marketable.
   4) Lokasi tersebut diatas dibatasi pada daerah yang telah diatur dan peruntukkannya (RUTR PEMDA setempat) seperti tersebut diatas.
   5) Dilengkapi dengan hasil *advis planning* dari Konsultan Perencana.
   6) Rumah yang akan dibangun bukan merupakan stok yang akan diperjualbelikan atau dipindahtangankan kepada pihak lain.
   7) Telah dibuatkan Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pembangunan.
   8) Menetapkan maksimum kredit untuk pembangunan dijelaskan sebagai berikut :
      a. Penilaian Kredit yang layak dibiayai :
         - Apabila 20% dari total nilai pasar tanah + RAB < total nilai taksasi tanah, maka nilai kredit yang layak dibiayai adalah maksimal sebesar RAB.

- Apabila 20% dari total nilai pasar tanah + RAB > total nilai taksasi tanah, maka nilai kredit yang layak dibiayai adalah maksimal sebesar 80% RAB.

b. Penetapan maksimum kredit :

- Apabila Nilai Kredit yang layak dibiayai < total nilai taksasi tanah + RAB, maka maksimum kredit adalah sebesar Nilai kredit yang layak dibiayai dikurangi *Self Financing*.
- Apabila Nilai Kredit yang layak dibiayai > total nilai taksasi tanah + RAB, maka maksimum kredit adalah sebesar 80% RAB.

3. Merenovasi rumah tinggal, ruko, rukan, apartemen atau kondominium, rumah peristirahatanatau vila dan sejenisnya, dengan ketentuan sebagai berikut :

1) Tanah yang bangunannya akan direnovasi harus atas nama calon debitur.
2) Tanah harus memiliki sertifikat (SHM/ SHGB/ SHP atas Tanah Negara).
3) Berlokasi di *Real Estate* (status pengembang tidak diwajibkan sebagai Anggota Asosiasi Pengembang), kavling pemerintah atau swasta atau lokasi perumahan atau permukiman lainnya yang dibatasi pada daerah yang telah teratur peruntukkannya (RUTR PEMDA setempat) seperti tersebut diatas, dengan tujuan untuk menggurangi resiko dan permasalahan yang mungkin akan datang di kemudian hari.

4) Bangunan harus memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dilengkapi *advis planning* dari Konsultan Perencana.
5) Telah dibuatkan Rencana Anggaran Biaya (RAB) renovasi.
6) Lokasi tanah dan bangunan yang direnovasi wajib dinilai kelayakan dan marketabilitasnya (mempunyai daya dukung untuk dapat dengan mudah dipasarkan atau dijual).
7) Menetapkan maksimum kredit untuk pembangunanatau renovasi sebagai berikut :
   a. Penilaian Kelayakan :
      - 20% dari total nilai pasar tanah + bangunan + RAB < total nilai taksasi tanah, maka nilai kredit yang layak dibiayai adalah maksimal sebesar RAB.
      - 20% dari total nilai pasar tanah + bangunan + RAB > total nilai taksasi tanah, maka nilai kredit yang layak dibiayai adalah sebesar 80% RAB.
   b. Penetapan maksimum kredit :
      - Nilai Kredit yang layak dibiayai < total nilai taksasi tanah + bangunan + RAB, maka maksimum kredit adalah sebesar Nilai Kredit yang layak dibiayai.
      - Apabila Nilai Kredit yang layak dibiayai > total nilai taksasi tanah + RAB, maka maksimum kredit adalah sebesar 80% RAB.

- **Penggunaan KPR yang tidak diperkenankan**

  Pengunaan KPR Multi Griya Bank BJB yang ditujukan untuk keperluan usaha produktif atau komersial (misalnya pembangunanatau pembelian kios) tidak diperkenankan.

- **Domisili Calon Debitur**

  KPR Multi Griya Bank BJB dapat diberikan kepada pemohon yang bekerja dan atau tinggal diluar kota (dimana lokasi rumah berada).

- **Bentuk Kredit**

  Bentuk Kredit KPR Griya Bank BJB adalah *Aflopend*, artinya bahwa kredit yang telah diberikan nilainya menurun sesuai jadwal angsuran yang telah ditetapkan.

- ***Self Financing***

  Besarnya *Self Financing* harus disediakan oleh calon debitur adalah sebagai berikut :

  a. Pembelian atau pembangunan rumah melalui *Developer* dan berada di daerah *Real Estate, Self Financing* minimal 20% dari harga rumah dengan tetap memperhatikan nilai taksasi.
  b. Pembelian atau pembangunan rumah yang tidak melalui *Developer* dan atau tidak berada di daerah *Real Estate, Self Financing* minimal 20% dari nilai taksasi.

c. Membangun rumah dan sejenisnya, *Self Financing* minimal 20% dari seluruh kebutuhan kredit KPR Multi Griya Bank BJB (dapat diperhitungkan dari harga tanah dimana bangunan yang akan direnovasi berdiri).
d. Untuk Renovasi, *Self Financing* minimal 40% dari Rencana Anggaran Biaya (RAB) atau 75% dari Nilai Taksasi Tanah yang dibeli.
e. *Self Financing*, harus sudah lunas sebelum dilakukan penandatanganan Perjanjian Kredit yang dapat dibuktikan dengan bukti yang otentik dan dapat dipercaya.

- **Jangka Waktu**

  Jangka waktu KPR Multi Griya Bank BJB ditetapkan berdasarkan status pemohon dan penggunaan KPR dengan pemisahan. Pernyataan tersebut dijelaskan dalam tabel Jangka Waktu Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Multi Griya Bank BJB sebagai berikut :

Tabel 3.1

Jangka Waktu KPR Multi Griya Bank BJB

No.	Status Pemohon	Jenis Penggunaan	Maks. Jangka Waktu
A B	Pegawai Negeri Sipil Pegawai BHMN/ BUMN/ BUMD	Membeli & Membangun Rumah	15 Tahun
C	Anggota TNI atau Polri	Merenovasi Rumah	10 Tahun
D E	Pegawai Perusahaan Multinasional (PMN) Pegawai Perusahaan Swasta Dalam Negeri	Membeli Rumah & Membangun Rumah	10 Tahun
F G H I	Perusahaan Swasta Asing Profesional Wiraswasta Pensiunan	Membangun & Merenovasi Rumah	10 Tahun

- **Tingkat Suku Bunga dan Sistem Perhitungan Bunga**

  a. Sistem Perhitungan bunga KPR Multi Griya Bank BJB diatur dengan ketentuan tersendiri.

b. Penetapan Tingkat suku bungan KPR Multi Griya Bank BJB diatur dengan ketentuan tersendiri untuk penggunaan :
   1) Pembelian rumah melalui pengembang
   2) Pembelian rumah tidak melalui pengembang
   3) Pembangunan rumah
   4) Renovasi rumah

- **Biaya-Biaya yang dibebankan kepada Calon Debitur**

a. Biaya Provisi, Biaya *Appraisal*, Bea Materai, Biaya Administrasi, Biaya Pelunasan diatur dengan ketentuan tersendiri.
b. Biaya *Appraisal* dipungut pada saat pengisian formulir dan tidak dapat ditarik kembali walaupun disposisi kredit disetujui.

- **Angsuran Kredit**

a. Pembayaran angsuran kredit dilakukan setiap bulan yaitu sebesar angsuran hutang pokok ditamah bunga melalui rekening debitur.
b. Pembayaran angsuran pokok dan bunga dilakukan selambat-lambatnya setiap tanggal jatuh tempo.
c. Pembayaran angsuran pokok dan bunga yang melebihi tanggal jatuh tempo dikenakan denda tunggakan sesuai ketentuan yang berlaku.
d. Besar angsuran maksimal perbulan dihitung berdasarkan besaran presentase penghasilan yang diatur dalam ketentuan tersendiri.

- **Penghasilan Calon Debitur**

a. Penghasilan yang diperhitungkan dalam pemberian KPR adalah total penghasilan, terdiri dari :
    1) Penghasilan tetap atau gaji bersih pemohon
    2) Penghasilan bersih lain-lain pemohon yang dapat diverifikasi
b. Mempunyai total penghasilan total penghasilan tetap *(Regular Income)* atau penghasilan atau laba dari usaha sedang berjalan dimana penetapan penghasilan bersihnya *(Take Home Pay)* diatur dengan ketentuan tersendiri bagi :
    1) Penghasilan yang bersumber dari usaha lainnya
    2) Bagi Calon Debitur yang berstatus Pegawai berpenghasilan tetap yang gajinya disalurkan Bank BJB dan atau calon debitur yang melalui Pola Kerjasama, agar memenuhi ketentuan :
        a) Adanya surat pernyataan kesediaan pemotongan gaji oleh bendahara dan menyetorkannya ke Bank.
        b) Sisa Penghasilan setelah pemotongan (angsuran), tidak boleh kurang dari UMR (Upah Minimum Regional).
c. Pengambilan kredit ini dimungkinkan bagi debitur yang telah mendapat fasilitas Kredit Guna Bhakti dengan tetap memenuhi ketentuan batas prosentase penghasilan yang diatur dengan ketentuan tersendiri.

- **Agunan dan Pengikatan**

  a. Tanah berikut bangunan diatasnya yang dibeliatau dibiayai dengan KPR menjadi agunan, sehingga asli bukti kepemilikan dan IMB harus dikuasai oleh Bank BJB.

  b. Pemenuhan CEV Agunan

     Persyaratan CEV agunan KPR berupa tanah berikut bangunan adalah sebesar 100% dari maksimum kredit, dan minimal CEV agunan adalah sebesar 60% dari maksimum kredit.

  c. Agunan yang dapat diserahkan sebagai jaminan KPR harus atas nama pemohon atau debitur tersendiri.

  d. Pengikat agunan :

     1) Pengikatan agunan sesuai ketentuan perkreditan di Bank BJB
     2) Biaya-biaya yang timbul atas pengurusan dan pengikatan agunan sepenuhnya menjadi beban debitur.

- **Asuransi**

  a. Asuransi barang agunan :

     1) Bangunan yang menjadi agunan, wajib diasuransikan pada perusahaan asuransi yang disetujui Bank BJB secara *Banker's Clause*.
     2) Pembebanan premi asuransi barang agunan kepada debitur wajib dilakukan secara sekaligus.

b. Asuransi :

1) Asuransi Jiwa

Debitur wajib diasuransikan dengan resiko yang ditutup meliputi: ketidakmampuan karena cacat atau sakit yang menyebabkan tidak dapat bekerja lagi, kematian, dan PHK dengan beban premi menjadi tanggungan debitur.

2) Asuransi Kredit

Kredit wajib diasuransikan dengan beban premi menjadi tanggungan bank.

3) Prosedur penutupan asuransi jiwa dan asuransi kredit berpedoman pada perjanjian Kerjasama (PKS) antara Bank BJB dengan perusahaan asuransi.

c. Untuk kepentingan penutupan asuransi jiwa, maka penerima kredit KPR Multi Griya Bank BJB dengan kredit diatas Rp. 500.000.000,- harus diperiksa kesehatannya oleh dokter, dengan biaya pemeriksaan atas beban penerima kredit.

- **Persyaratan pemohon untuk membuka tabungan beku**

Wajib membuka rekening tabungan di Bank BJB atas nama debitur dan waji memelihara saldo sebesar 1 (satu) kali angsuran (pokok dan bunga) ditambah saldo minimum.

- **Denda Tunggakan**

  Keterlambatan membayar angsuran pokok dikenakan denda tunggakan dengan presentase*) pertahun atau prosentase*) perbulan dihitung dari besarnya angsuran pokok yang tertunggak.

  Untuk setiap tunggakan angsuran bunga dikenakan sebesar prosentase*) perbulan dihitung dari besarnya angsuran bunga yang tertunggak.

  *) Besarnya persentase denda tunggakan diatur di dalam ketentuan tersendiri.

- **Perhitungan Pelunasan Sebelum Jatuh Tempo**

  Ditetapkan dengan peraturan tersendiri.

- ***Fee* untuk Bendaharawan**

  Khusus bagi KPR Multi Griya Bank BJB yang diberikan secara kolektif minimal 10 orang kepada bendaharawan atau instansi yang bertindak sebagai kolektor, dimungkinkan untuk diberikan *fee* sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- **Persyaratan Tanah dan atau Bangunan atau Rumah yang akan dibiayai dengan KPR Multi Griya Bank BJB**

  a. Status Tanah

     1) Telah bersertifikasi (Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara)

2) Tidak sedang dalam sengketa atau masalah, dapat dialihkan ke atas nama calon pembeli atau debitur dan ada ijin mendirikan bangunan (IMB).

b. Luas tanah dan bangunan

1) Luas tanah minimum layak untuk mendirikan bangunan
2) Luas bangunan memenuhi aspek teknis bangunan

c. Kondisi dan lokasi rumah

1) Pada saat akad kredit, rumah dalam kondisi layak huni, dilengkapi fasilitas listrik dan air minum yang telah berfungsi dengan baik.
2) Terletak di wilayah pemukiman sesuai RUTR yang sudah dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.
3) Bangunan atau rumah yang akan dijadikan agunan terletak di areal yang menurut penilaian Bank *Marketable*.
4) Untuk rumah tinggal yang berada diluar kawasan perumahan, jalan lingkungan depan rumah yang dijadikan agunan minimum dapat dilalui kendaraan roda empat.

d. Persyaratan untuk pemilik ruko

1) Terletak di daerah komersial sesuai RUTR yang sudah dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.
2) Bangunan yang memiliki dua fungsi untuk usaha pertokoan dan sebagai rumah tinggal.
3) Harus merupakan bangunan permanen.

4) Bangunan atau rumah yang akan digunakan terletak di areal yang menurut peniliaian *Bank Marketable*.
5) Lagalitas tanah minimal Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB).
6) Bangunan dilengkapi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

e. Pengembangan agar melampirkan hasil penilaian agunan atas tanah dan bangunan yang akan difasilitasi oleh KPR dari pihak *Appraisal* yang independen.

- **Take Over dan alih debitur**

  Ketentuan mengenai take over dan alih debitur ditentukan dengan Surat Edaran Tersendiri.

3.3.2 Pemantauan dan Penyelamatan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Multi Griya Bank BJB.

1. Pemantauan kredit setelah KPR direalisir, dilaksanakan oleh petugas analis dan supervisi kredit sesuai kewenangannya dan wajib melakukan pemantauan terhadap :
   a. Penyelesaian pembangunan rumah
   b. Proses penyelesaian dokumen-dokumen pemilikan dan ijin-ijin, serta proses pengikatannya.
   c. Kelancaran angsuran pokok dan bunga.
   d. Agunan

e. Kolektibilitas pinjaman sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia yang berlaku.

f. Portofolio dilaporkan setiap bulan.

2. Penyelamatan kredit

a. Tindakan penyelamatan tetap dilakukan sesuai dengan manajemen penyelamatan yang ada, yang difokuskan kepada penyelesaian dengan *second wayout* (agunan)

b. Kebijakan penyelamatan kredit diatur dalam BPP Perkreditan Bank BJB.

3.3.3 Perlakuan Akuntansi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Multi Griya Bank BJB

Berpedoman pada Surat Edaran Perlakuan Akuntansi yang dikeluarkan oleh Divisi Akuntansi Kantor Pusat Bank BJB No. 53/SE/DIR-AKT/2006 tanggal 01 Nopember 2006, perihal perlakuan akuntansi KPR Multi Griya Bank BJB, antara lain dijelaskan :

1. Nomor dan Nama Perkiraan yang digunakan terdiri dari :

Tabel 3.3

Tabel Nomor dan Nama Perkiraan

No	Equation	External	Nama Perkiraan
1	Nasabah	130471	KKU - KPR Multi Griya Bank BJB
2	981181	191171	PYAD Bunga - KKU Multi Griya Bank BJB
3	901181	407871	PB KYD - KKU Multi Griya Bank BJB
4	939471	517471	KPB KYD – KKU Multi Griya Bank BJB
5	951181	641071	PBDP – KKU Multi Griya Bank BJB
6	941181	841071	PBDP – KKU Multi Griya Bank BJB – Kontra
7	902346	422346	Pdpt P&K - Kredit Baru – KKU Multi Griya Bank BJB
8	907350	449350	Provisi/Fee – Kredit – Denda Keterlambatan Angsuran
9	907340	449340	Biad Realisasi KPR
10	869190	011400	APH KYD – Kredit Konsumtif
11	869290	021400	PBDP KHB – Kredit Konsumtif
12	869390	031400	TDDP – Kredit Konsumtif
13	869690	061400	APH KYD – Kredit Konsumtif – Kontra
14	869790	071400	PBDP KHB – Kredit Konsumtif – Kontra
15	869890	081400	TDDP – Kredit Konsumtif – Kontra

2. Jurnal Standar

a) Saat Realisasi Kredit

- Debet : Rekening Pinjaman Nasabah (KPR Multi Griya Bank BJB)

  Kredit : Rekening Simpanan Nasabah

- Debet : Rekening Simpanan Nasabah

  Kredit : Rekening Simpanan Pengembang/ Penjual

  Kredit : Pendpt. P&K – Kredit Baru

Kredit : Rekening Simpanan Lembaga Asuransi

Kredit : Biad Realisasi KPR

b) Perhitungan Bunga Perfoming dan Amortisasi Provisi Secara Harian

Debet : PYAD Bunga …

Kredit : PB KYD …

Debet : Pendpt P&K – Kredit Baru KKU KPR Multi Griya Bank BJB

Kredit : Provisi & Komisi Diterima Dimuka

c) Saat Penerimaan Setoran Pokok dan Bunga

Tunai :	Db	Kas
	Kr	Rekening Simpanan Nasabah
Back Office/	Db	Rekening Simpanan Nasabah
Auto Debet :	Kr	Rekening Pinjaman Nasabah
	Kr	PB KYD …
	Kr	Denda Keterlambatan Angsuran (bila terlambat)

d) Saat Perpindahan dari Pinjaman Lancar menjadi Non Lancar

Debet : PB KYD …	Debet : PBDP Kredit …
Kredit : PYAD Bunga …	Kredit : PBDP Kredit … - Kontra

e) Saat Penerimaan Setoran Bunga Non Lancar

Tunai :	Db	Kas
	Kr	Rekening Simpanan Nasabah

Back Office/	Db	Rekening Simpanan Nasabah
Auto Debet :	Kr	PB KYD …

Jurnal Secara	Db	PBDP Kredit … - Kontra
Shadow :	Kr	PBDP Kredit …

f) Saat Penghapusbukuan Administratif

- Non Klaim Asuransi

  Debet : PPAP Khusus – KYD - Penghapusbukuan

  Kredit : Rekening Pinjaman Nasabah

  Debet : APH KYD - Konsumtif

  Kredit : APH KYD – Konsumtif - Kontra

  Debet : PBDP KHB - Konsumtif

  Kredit :PBDP KHB – Konsumtif – Kontra

  Debet : TDDP - Konsumtif

  Kredit : TDDP – Konsumtif – Kontra

- Klaim Asuransi

  Debet : Kas/ BI/ BL

  Kredit : Ganti Rugi Asuransi

  Debet : PPAP Khusus – KYD - Penghapusbukuan

  Kredit : Rekening Pinjaman Nasabah

  Debet : APH KYD - Konsumtif

  Kredit : APH KYD – Konsumtif - Kontra

  Debet : PBDP KHB - Konsumtif

  Kredit :PBDP KHB – Konsumtif – Kontra

  Debet : TDDP - Konsumtif

  Kredit : TDDP – Konsumtif – Kontra

g) Saat Penerimaan Kembali Kredit Hapus Administratif

Tunai :	Db	Kas	Non Tunai :	Db	Rek. Simpanan Nasabah
	Kr	Perantara Kredit		Kr	PPAP Khusus - Penerimaan
				Kr	KHB KK NBP
				Kr	PNO Lainnya

Back Office : Db : Perantara Kredit

Kr : PPAP Khusus – KYD – Penerimaan Kembali

Kr : PB KHB KK NBP

Kr : PNO Lainnya

Penyelesaian dengan Pihak Asuransi

Db : Biaya Lainnya – Subrogasi …

Kr : Simpanan/ BI/ BL

Penyelesaian Administratif

Debet : APH KYD - Konsumtif

Kredit : APH KYD – Konsumtif - Kontra

Debet : PBDP KHB - Konsumtif

Kredit :PBDP KHB – Konsumtif – Kontra

Debet : TDDP - Konsumtif

Kredit : TDDP – Konsumtif – Kontra