BAB III

PEMBAHASAN HASIL PELAKSANAAN KERJA PRAKTEK

3.1.Bidang Pelaksanaan Kerja Praktek

Dalam pelaksanaan kerja praktek di bank bjb kantor cabang Majalaya, Penulis di tempatkan di bagian kredit pemilikan rumah dan mortgage Sesuai dengan judul laporan yang telah diajukan penulis yaitu Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di bank bjb cabang Majalaya, penulis fokus menerangkan prosedur serta ketentuan umum untuk nasabah yang akan mengajukan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) bank bjb.

3.1.1. Pengertian Prosedur

Menurut Mulyadi (2009 : 5) Prosedur adalah suatu kegiatan yang melibatkan beberapa orang dalam satu departemen atau lebih, yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi secara berulang-ulang".

Sedangkan menurut M. Narafin (2008 :84) menyatakan bahwa Prosedur adalah suatu urutan-urutan seri tugas yang saling berhubungan yang diadakan untuk menjamin pelaksanaan kerjanya seragam".

Berdasarkan pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa prosedur adalah urutanurutans kegiatan atau aktivitas yang telah ditentukan dengan melibatkan beberapa orang dalam satu departemen atau lebih yang dilakukan secara berulang-ulang untuk melaksanakan dan memudahkan kegiatan utama dari suatu perusahaan

3.1.2. Pengertian Bank

Pada Pasal 1 (butir 2) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, dikatakan bahwa "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 rakyat banyak.

Menurut UU RI No 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 *Pengertian Definisi Bank* , dapat disimpulkan bahwa usaha Bank meliputi tiga kegiatan, yaitu menghimpun dana,menyalurkan dana, dan memberikan jasa bank lainnya. Kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana merupakan kegiatan pokok bank sedangkan memberikan jasa bank lainnya hanya kegiatan pendukung. Kegiatan menghimpun dana, berupa mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, tabungan, dan deposito

3.1.2.1.Fungsi Bank

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

a) Perbankan Indonesia dalam melakukan usaha berazaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian (pasal 2)
b) Fungsi utama Bank Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.
c) 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)

3.1.3. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Di beberapa Bank, pengertian KPR berbeda-beda, sehingga dalam pengelompokan produk yang ingin ditawarkanpun berbeda. Terdapat bank yang mengakui bahwa apartemen, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan) sebagai produk KPR, namun ada pula yang tidak.

Di bank bjb pengertian kredit pemilikan rumah yaitu :

"Kredit Pemilikan Rumah merupakan fasilitas kredit konsumtif untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko) dengan Agunan berupa Rumah Tinggal, yang sumber pengembaliannya bukan berasal dari obyek yang dibiayai, yang diberikan Bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai Agunan (SOP KPR bank bjb)

Sementara menurut Bank Indonesia 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.

3.2. Teknis Pelaksanaan Kerja Praktek

Teknis 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 :

a) Menganalisa dan membaca Standar Operasional Prosedur (SOP) dalam pemberian kredit pemilkan rumah (KPR) bank bjb.
b) Mempelajari dan memperhatikan kegiatan yang berhubungan dengan pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) bank bjb sesuai dengan SOP yang telah ditetapkan bank bjb.
c) Memeriksa kelengkapan persyaratan pemberian Kredit yang telah ditentukan oleh bank bjb.

3.3. Pembahasan Hasil Kerja Praktek

3.3.1. Prosedur Pengajuan KPR dan Ketentuan Umum bjb KPR

a. Pengisian Formulir Aplikasi

Calon debitur mengajukan Permohonan KPR dengan mengisi formulir Aplikasi Permohonan KPR bank bjb dan menyampaikan berkas persyaratan lainnya.

b. Pemberian Konsultasi atau Penjelasan

Calon Debitur diberikan sosialisasi mengenai KPR bank bjb yang meliputi :

1) Tujuan penggunaan KPR
2) Jangka Waktu, Tingkat Suku Bunga
3) Dana yang harus tersedia di tabungan bank bjb sebelum realisasi KPR, yang akan digunakan untuk :
    a) Tabungan wajib 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 materi 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 bank bjb

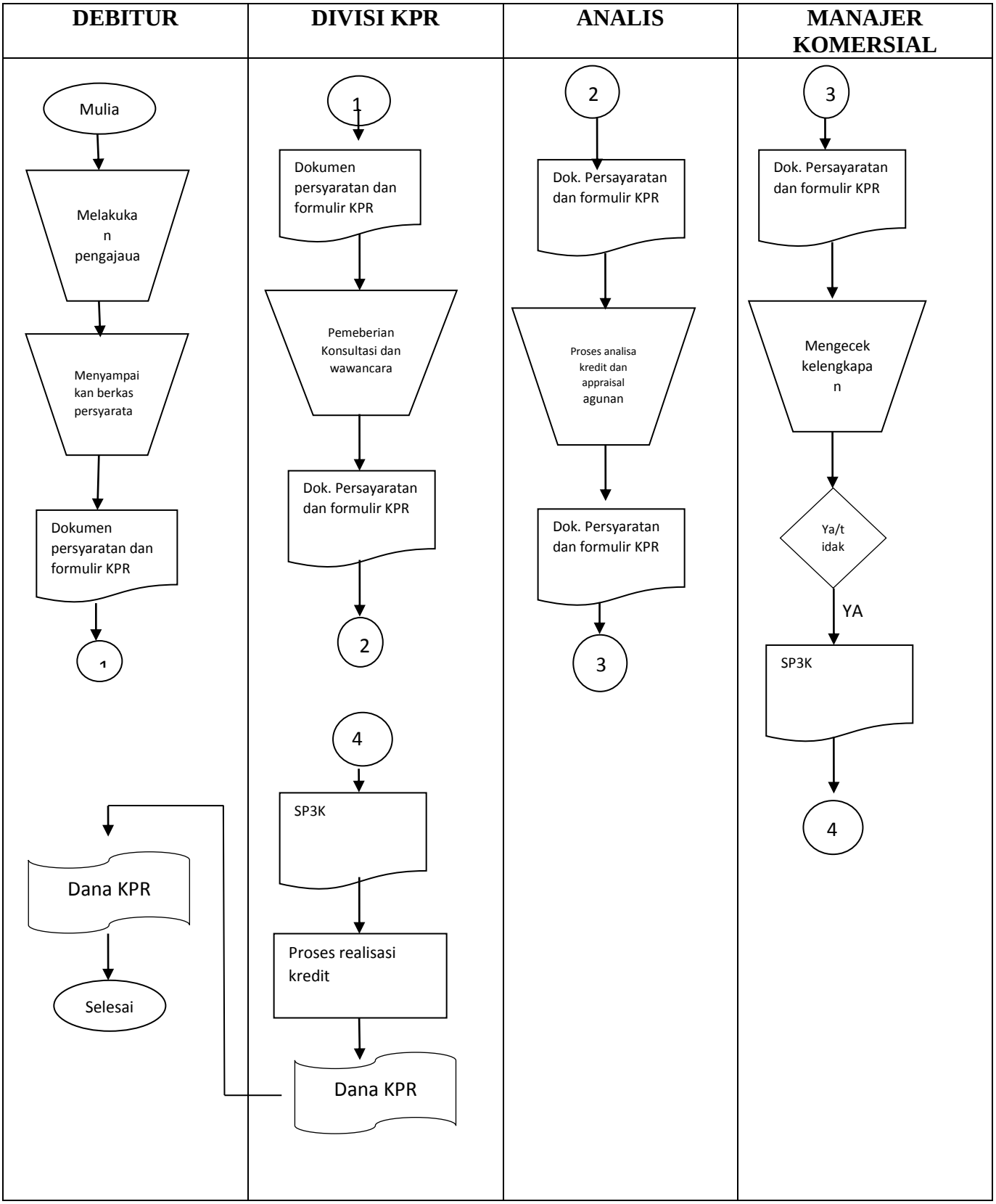
e. Proses *Appraisal* Agunan

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 dengan ketentuan yang berlaku, dibebankan kepada calon debitur.

f. Realisasi Kredit

1) Realisasi kredit dilakukan setelah obyek KPR yang dibiayai telah mencapai kondisi fisik pembangunan 100%.
2) Realisasi kredit dapat dilaksanakan sebelum pembangunan fisik mencapai 100%, maka pembiayaan KPR tersebut dimasukkan sebagai KPR inden yaitu dengan syarat sebagai berikut :
   a) Pengembang telah bekerjasama dengan Bank
   b) 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.

FLOWCHART PROSEDUR PEMBERIAN KPR SECARA INDIVIDU



Dokumen yang digunakan:

1. Dokumen Persyaratan bank bjb
2. Formulir Aplikasi bjb KPR
3. Dokumen Hasil Wawancara
4. Dokumen Hasil Analisis
5. SP3K

Alur Prosedur Pembelian KPR secara Individu

1. Debitur.
    - Melakukan pengajuan dengan cara mengisi Formulir Aplikasi bjb KPR
    - Menyerahkan formulir bjb KPR dan dokumen persyaratan bjb KPR kepada divisi KPR bank bjb
    - Menerima dana KPR dari divisi KPR bank bjb
    - Selesai
2. Divisi KPR
    - Menerima formulir bjb KPR dan dokumen persyaratan bjb KPR dari debitur
    - Pemberian Konsultasi dan proses wawancara kepada debitur
    - Menyerahkan dokumen persyaratan dan hasil wawancara kepada analis
    - Menerima SP3K dari manajer komersial
    - Melakukan proses realisasi kredit.
    - Menyerahkan dana KPR kepada debitur.

3. Analis
    - Menerima dokumen persyaratan bjb KPR dan hasil wawancara dari divisi KPR.
    - Melakukan proses analisa kredit dan appraisal agunan
    - Mengirimkan dokumen persyaratan dan hasil analisis kepada manajer komersial
4. Manajer Komersial
    - Menerima dokumen persyaratan dan hasil analisi dari staff analis.
    - Melakukan cek ulang dokumen persyaratan dan hasil analisis
    - Apabila manajer komersial menyetujui permohonan KPR bank bjb, manajer komersial menerbitkan SP3K
    - SP3K dikirim ke divisi KPR bank bjb

Pelaksaan prosedur pemberian KPR di bank bjb harus sesuai dengan ketentuan umum bjb KPR. Ketentuan umum bjb KPR dikelompokan berdasarkan tujuan penggunaannya yaitu :

1. Pembelian / Kepemilikan rumah tinggal

a) Debt Service Ratio (DSR)
    1) Maksimum DSR 70**%** untuk Pegawai yang Payrollnya melalui Bank.
    2) Maksimum DSR 55% untuk Penghasilan di atas Rp.20 juta/ bulan.
    3) Maksimum DSR 50% untuk Penghasilan > Rp.10 juta s/d Rp.20 juta/ bulan

4) Maksimum DSR 45% untuk Penghasilan > Rp.5 juta s/d Rp.10 juta/ bulan
5) Maksimum DSR 40% untuk Penghasilan s/d Rp.5 juta/ bulan
6) Pemimpin Divisi KPR dan *Mortgage* diberikan kewenangan memutus DSR sampai dengan 10% diatas ketentuan point a) s/d e)

Catatan : poin b) s/d e) Payroll tidak melalui Bank

b) Loan to Value (LTV)

Rasio LTV, yakni angka rasio antara nilai kredit yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan pada saat awal pemberian kredit. Ketentuan bjb KPR untuk loan to value adalah sebagai berikut :

1) Untuk type bangunan lebih dari 70m2 Minimum LTV 70%
2) Untuk type bangunan kurang dari sama dengan 70 m2 Maksimum LTV 80%

c) Jangka Waktu

Jangka waku kredit artinya lamanya masa pemberian kredit mulai dari pertama sekali diberikan sampai masa pelunasannya. Jangka waktu KPR bank bjb tergantung pada kemampuan membayar debitur, debt service ratio, dan plafon yang diberikan Adapun jangka waktu KPR bank bjb yaitu minimum 12 bulan s/d maksimum 180 bulan

d) Limit Kredit

Limit KPR bank bjb disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan, penggunaan dan kemampuan membayar kembali (angsuran), Limit KPR bank bjb yaitu Minimum 25 juta s/d maksimum 40M

2. Pembelian / Pemilikan non rumah tinggal

a) Debt Service Ratio

1) Maksimum DSR 70% untuk Pegawai yang Payrollnya melalui Bank.
2) Maksimum DSR 55% untuk Penghasilan di atas Rp.20 juta/ bulan.
3) Maksimum DSR 50% untuk Penghasilan > Rp.10 juta s/d Rp.20 juta/ bulan
4) Maksimum DSR 45% untuk Penghasilan > Rp.5 juta s/d Rp.10 juta/ bulan
5) Maksimum DSR 40% untuk Penghasilan s/d Rp.5 juta/ bulan
6) Pemimpin Divisi KPR dan *Mortgage* diberikan kewenangan memutus DSR sampai dengan 10% diatas ketentuan point a) s/d e)

Catatan : poin b) s/d e) Payroll tidak melalui Bank

b) Loan To Value

a) Maksimum LTV 80%
b) Maksimum LTV + 10% merupakan kewenangan keputusan Pimpinan Divisi KPR & Mortgage
c) Jangka waktu

Minimum 12 bulan s/d maksimum 120 bulan

d) Limit kredit

Minimum 25 juta s/d maksimum 40M

3. Multiguna

a) Debt Service Ratio (DSR)

1) Maksimum DSR 55% untuk Penghasilan di atas Rp.20 juta/ bulan.

2) Maksimum DSR 50% untuk Penghasilan > Rp.10 juta s/d Rp.20 juta/ bulan

3) Maksimum DSR 45% untuk Penghasilan > Rp.5 juta s/d Rp.10 juta/ bulan

4) Maksimum DSR 40% untuk Penghasilan s/d Rp.5 juta/ bulan

5) Pemimpin Divisi KPR dan *Mortgage* diberikan wewenang untuk memutus sampai dengan 10% diatas ketentuan maksimum DSR.

b) Loan to Value

a) Untuk Agunan Rumah Tinggal:

1. Dihuni Calon Debitur, maks LTV 80%

2. Tidak dihuni Calon Debitur, maks LTV 70%

b) Agunan Non Rumah Tinggal, maks LTV 70%

c) Pemimpin Divisi KPR & Mortgage diberikan wewenang untuk memutus maks 10% diatas ketentuan LTV

c) Jangka Waktu

a) Rumah Tinggal

Min. 12 bulan s/d maks. 180 bulan

b) Non Rumah Tinggal

c) Min. 12 bulan s/d maks 120 bulan

d) Limit Kredit

Minimum 25 juta s/d maksimum 40M

4. Take Over

a) Debt Service Ratio (DSR)

1) Maksimum DSR 70% untuk Pegawai yang Payrollnya melalui Bank.
2) Maksimum DSR 55% untuk Penghasilan di atas Rp.20 juta/ bulan.
3) Maksimum DSR 50% untuk Penghasilan > Rp.10 juta s/d Rp.20 juta/ bulan
4) Maksimum DSR 45% untuk Penghasilan > Rp.5 juta s/d Rp.10 juta/ bulan
5) Maksimum DSR 40% untuk Penghasilan s/d Rp.5 juta/ bulan
6) Pemimpin Divisi KPR dan *Mortgage* diberikan kewenangan memutus DSR sampai dengan 10% diatas ketentuan point a) s/d e)

Catatan : poin b) s/d e) Payroll tidak melalui Bank

b) Loan to Value

1) Maks. LTV 90% untuk calon debitur pegawai dan professional
2) Maks. LTV 80% untuk calon debitur pengusaha/Wiraswasta

c) Jangka Waktu

1) Rumah Tinggal

Min. 12 bulan s/d maks. 180 bulan

2) Non Rumah Tinggal

Min. 12 bulan s/d maks 120 bulan

d) Limit Kredit

Minimum 25 juta s/d maksimum 40M

5. Membangun

a) Debt Service Ratio (DSR)

1) Maksimum DSR 70% untuk Pegawai yang Payrollnya melalui Bank.
2) Maksimum DSR 55% untuk Penghasilan di atas Rp.20 juta/ bulan.
3) Maksimum DSR 50% untuk Penghasilan > Rp.10 juta s/d Rp.20 juta/ bulan
4) Maksimum DSR 45% untuk Penghasilan > Rp.5 juta s/d Rp.10 juta/ bulan
5) Maksimum DSR 40% untuk Penghasilan s/d Rp.5 juta/ bulan
6) Pemimpin Divisi KPR dan *Mortgage* diberikan kewenangan memutus DSR sampai dengan 10% diatas ketentuan point a) s/d e)

Catatan : poin b) s/d e) Payroll tidak melalui Bank

b) Loan to Value

Maks. LTV 80% dari nilai RAB di luar harga tanah (RAB merupakan hasil perhitungan konsultan bangunan)

c) Jangka Waktu

1) Rumah Tinggal

Min. 12 bulan s/d maks. 180 bulan

2) Non Rumah Tinggal

Min. 12 bulan s/d maks 120 bulan

d) Limit Kredit

Min. 150 juta s/d Maks. 40M

6. Top Up

a) Debt Service Ratio

1) Maksimum DSR 70% untuk Pegawai yang Payrollnya melalui Bank.
2) Maksimum DSR 55% untuk Penghasilan di atas Rp.20 juta/ bulan.
3) Maksimum DSR 50% untuk Penghasilan > Rp.10 juta s/d Rp.20 juta/ bulan
4) Maksimum DSR 45% untuk Penghasilan > Rp.5 juta s/d Rp.10 juta/ bulan
5) Maksimum DSR 40% untuk Penghasilan s/d Rp.5 juta/ bulan
6) Pemimpin Divisi KPR dan *Mortgage* diberikan kewenangan memutus DSR sampai dengan 10% diatas ketentuan point a) s/d e)

Catatan : poin b) s/d e) Payroll tidak melalui Bank

b) Loan To Value

1) Maks. LTV 90% untuk calon debitur pegawai dan profesional
2) Maks. LTV 80% untuk calon debitur pengusaha/ wiraswasta

c) Jangka waktu

a) Rumah Tinggal Min. 12 bulan s/d mak. 180 bulan
b) Non Rumah Tinggal Min. 12 bulan s/d maks. 120 bulan

d) Limit Kredit

a) Min. penambahan limit= 10 juta

b) Min. limit kredit setelah top-up sebesar 25 juta dan maks. Limit kredit setelah top-up 40M

1.3.2. Persyaratan Dokumen bjb KPR

Karena ada dua cara pengajuan KPR di bank bjb, yaitu melalui pengembang dan secara individu, maka dalam persyaratan dokumen bjb KPR ada dua yaitu persyaratan dari calon debitur dan pengembang.

1) Persyaratan calon debitur

a. Pegawai

1. Dokumen Pribadi

a) Asli Aplikasi

b) Copy KTP pemohon dan (suami/ istri)

c) Copy Kartu Keluarga

d) Copy Akta/ Surat Nikah bagi pemohon yang sudah menikah

e) Copy Akta Cerai atau Surat Keterangan Meninggal pasangan bagi pemohon yang berstatus duda/ janda

f) Asli Surat Pernyataan Belum Menikah bagi pemohon yang belum nikah

g) Copy NPWP Pribadi

2. Dokumen Penghasilan

a) Asli slip gaji terakhir/Surat Keterangan Penghasilan

b) Copy Surat Keputusan (SK) pengangkatan pegawai,SK Calon Pegawai, SK terakhir atau Asli Surat Keterangan Bekerja

c) Copy rekening tabungan/ giro pribadi 3 bulan terakhir

3. Dokumen Agunan
    a) Copy Sertipikat Tanah obyek agunan
    b) Copy IMB dan PBB tahun terakhir
    c) Asli Surat Penawaran Rumah dari penjual atau sejenisnya
4. Dokumen Penjual (Disesuaikan dengan Sertipikat atas Obyek yang Dijual)
    a) Penjual Berbentuk Badan Hukum/Usaha
        1. Copy Akta Pendirian, beserta perubahannya
        2. TDP
        3. SIUP
        4. Surat kuasa dari pengurus apabila pihak yang mewakili penjual bukan merupakan pengurus sesuai dengan anggaran dasarnya
    b) Penjual Perseorangan
        1. Copy KTP penjual dan (suami/ istri)
        2. Copy Kartu Keluarga
        3. Copy Akta/ Surat Nikah bagi penjual yang sudah menikah
        4. Copy Akta Cerai atau Surat Keterangan Meninggal pasangan bagi penjual yang berstatus duda/ janda
        5. Surat Pernyataan Belum Menikah bagi penjual yang belum nikah
        6. Copy NPWP Pribadi

b. Profesional

1. Dokumen Pribadi

a) Asli Aplikasi
b) Copy KTP pemohon dan (suami/ istri)
c) Copy Kartu Keluarga
d) Copy Akta/ Surat Nikah bagi pemohon yang sudah menikah
e) Copy Akta Cerai atau Surat Keterangan Meninggal pasangan bagi pemohon yang berstatus duda/ janda
f) Asli Surat Pernyataan Belum Menikah bagi pemohon yang belum nikah
g) Copy NPWP Pribadi

2. Dokumen Penghasilan
   a) Copy rekening tabungan/ giro pribadi 3 bulan terakhir
   b) Copy rekening tabungan/ giro perusahaan 3 bulan terakhir
   c) Laporan Keuangan Perusahaan 2 periode terakhir dan/ atau copy bukti/ catatan transaksi usaha
   d) Copy Akta Pendirian Perusahaan beserta perubahannya
   e) Copy izin usaha : Tanda Daftar Perusahaan, Surat Izin Usaha Perdagangan, Surat Izin Tanda Usaha, Surat Izin Industri dan Surat Keterangan Usaha
   f) Copy Izin Praktik Profesi
3. Dokumen Agunan
   a) Copy Sertipikat Tanah obyek agunan
   b) Copy IMB dan PBB tahun terakhir
   c) Asli Surat Penawaran Rumah dari penjual atau sejenisnya

4. Dokumen Penjual (Disesuaikan dengan Sertipikat atas Obyek yang Dijual)

a) Penjual Berbentuk Badan Hukum/Usaha

1. Copy Akta Pendirian, beserta perubahannya
2. TDP
3. SIUP
4. Surat kuasa dari pengurus apabila pihak yang mewakili penjual bukan merupakan pengurus sesuai dengan anggaran dasarnya

b) Penjual Perseorangan

1. Copy KTP penjual dan (suami/ istri)
2. Copy Kartu Keluarga
3. Copy Akta/ Surat Nikah bagi penjual yang sudah menikah
4. Copy Akta Cerai atau Surat Keterangan Meninggal pasangan bagi penjual yang berstatus duda/ janda
5. Surat Pernyataan Belum Menikah bagi penjual yang belum nikah
6. Copy NPWP Pribadi

c. Wiraswasta

1. Dokumen Pribadi

a) Asli Aplikasi
b) Copy KTP pemohon dan (suami/ istri)
c) Copy Kartu Keluarga
d) Copy Akta/ Surat Nikah bagi pemohon yang sudah menikah

e) Copy Akta Cerai atau Surat Keterangan Meninggal pasangan bagi pemohon yang berstatus duda/ janda

f) Asli Surat Pernyataan Belum Menikah bagi pemohon yang belum nikah

g) Copy NPWP Pribadi

2. Dokumen Penghasilan

a) Copy rekening tabungan/ giro pribadi 3 bulan terakhir

b) Copy rekening tabungan/ giro perusahaan 3 bulan terakhir

c) Laporan Keuangan Perusahaan 2 periode terakhir *) dan/ atau copy bukti/ catatan transaksi usaha

d) Copy Akta Pendirian Perusahaan beserta perubahannya

e) Copy izin usaha : Tanda Daftar Perusahaan, Surat Izin Usaha Perdagangan, Surat Izin Tanda Usaha, Surat Izin Industri dan Surat Keterangan Usaha

3. Dokumen Agunan

a) Copy Sertipikat Tanah obyek agunan

b) Copy IMB dan PBB tahun terakhir

c) Asli Surat Penawaran Rumah dari penjual atau sejenisnya

4. Dokumen Penjual (Disesuaikan dengan Sertipikat atas Obyek yang Dijual)

a) Penjual Berbentuk Badan Hukum/Usaha

1. Copy Akta Pendirian, beserta perubahannya

2. TDP

3. SIUP
4. Surat kuasa dari pengurus apabila pihak yang mewakili penjual bukan merupakan pengurus sesuai dengan anggaran dasarnya

b) Penjual Perseorangan

1. Copy KTP penjual dan (suami/ istri)
2. Copy Kartu Keluarga
3. Copy Akta/ Surat Nikah bagi penjual yang sudah menikah
4. Copy Akta Cerai atau Surat Keterangan Meninggal pasangan bagi penjual yang berstatus duda/ janda
5. Surat Pernyataan Belum Menikah bagi penjual yang belum nikah
6. Copy NPWP Pribadi

Berdasarkan uraian diatas mengenai prosedur, ketentuan dan persyaratan untuk calon debitur KPR sebenarnya sudah sangat bagus untuk memperkecil resiko perbankan. Tetapi karena tujuan tertentu dari calon debitur, calon debitur bisa menggunakan segala cara agar dapat memberikan keuntungan bagi dirinya sendiri. Cara yang dapat dilakukan calon debitur adalah dengan cara memanipulasi dokumen persyaratan yang telah ditetapkan oleh pihak bank bjb.

Kejadian ini bisa menimbulkan masalah bagi pihak bank, salah satunya dapat terjadinya kredit macet. Kredit macet dapat terjadi karena dokumen penghasilan yang menjadi syarat dalam pemberian kredit pemilikan rumah dimanipulasi, contohnya agar jangka waktu kredit lebih pendek dan bunga yang

rendah calon debitur memanipulasi laporan keuangan atau catatan transaksi calon debitur sehingga pihak bank menilai bahwa calon debitur dapat membayar cicilan pokok dan bunga lebih tinggi dari pada seharusnya.

Hal ini dapat terjadi karena dalam prosedur pemberian kredit bank bjb setelah pengajuan kredit dengan cara mengisi aplikasi formulir dan menyerahkan dokumen persyaratan, pihak bank Bjb tidak melakukan survey atau cek ulang ke tempat calon debitur bekerja, sehingga pihak bank tidak tahu apakah dokumen penghasilan yang diberikan oleh calon debitur sebagai syarat kredit pemilikan rumah sesuai dengan kenyataan.