

KATA PENGANTAR

Brosur ini berisi uraian/informasi tentang cara yang baik dan benar untuk memiliki rumah melalui KPR.

Informasi yang dimuat dalam brosur ini adalah untuk membantu masyarakat yang ingin membeli rumah melalui KPR, namun belum memiliki pengalaman berhubungan dengan lembaga penyalur KPR.

Membeli rumah merupakan investasi besar dalam hidup seseorang, sebuah langkah/keputusan yang harus diambil dengan bijaksana.

Sebab rumah adalah tempat keluarga bernaung, yang dengan khidmat disebut "rumahku surgaku, rumahku istanaku".

PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)

Bagian

1

LANGKAH AWAL SEBELUM MEMBELI RUMAH

Cara mudah untuk memiliki rumah

Informasi dalam brosur ini dapat membantu anda untuk membeli/memiliki rumah dengan memanfaatkan kredit pemilikan rumah (KPR). Adapun cara yang terbaik dan benar adalah langsung berhubungan dengan lembaga penyalur KPR. KPR merupakan transaksi yang rumit, dan lembaga penyalur KPR adalah pihak yang tepat untuk bertanya. Jadi, jangan sungkan untuk bertanya kepada mereka. Unit pelayanan konsumennya akan dengan senang hati membantu. Mereka akan membantu untuk memperkirakan besar KPR yang sesuai dengan kemampuan keuangan anda, agar tidak "besar pasak dari tiang". Dengan menyadari kemampuan keuangan terlebih dulu, upaya pencarian rumah impian akan lebih terarah.

Tips untuk memilih lembaga penyalur KPR

- 📁 Perlu diketahui bahwa lembaga penyalur KPR adalah teman anda! Bukan sekedar tempat untuk meminjam uang. Anda akan berhubungan dengan lembaga tersebut untuk jangka waktu yang lama, yaitu selama jangka waktu KPR. Dan ini bukanlah waktu yang singkat. Oleh karenanya anda harus betul-betul dapat memilih lembaga penyalur KPR yang dapat membuat anda merasa nyaman dan anda harus yakin akan pilihan anda.
- 📁 Buatlah daftar nama lembaga penyalur KPR. Bertanyalah kepada beberapa teman tentang pengalamannya berhubungan dengan mereka. Carilah informasi dari surat kabar atau majalah tentang produk KPR yang ditawarkan.
- 📁 Temuilah unit pelayanan konsumen dari beberapa lembaga penyalur KPR. Sampaikan keinginan dan harapan anda. Bandingkan pelayanan yang satu dengan lainnya dalam menjawab pertanyaan anda. Anda tentu dapat merasakan perbedaan cara mereka melayani anda.

📁 KPR adalah suatu transaksi yang rumit, namun lembaga penyalur KPR yang berpengalaman dan menjunjung tinggi etika bisnis dan pelayanan, akan mampu menjelaskan hal-hal yang baik dan yang kurang menyenangkan dalam proses KPR.

Mulailah dengan mengunjungi beberapa lembaga penyalur KPR

Setiap lembaga penyalur KPR mempunyai produk dan kebijakan KPR yang berbeda. Oleh karena itu, anda perlu membandingkan produk KPR dan pelayanan yang ditawarkan mereka, sebelum menentukan pilihan:

Hal penting yang perlu anda perhatikan dalam memilih lembaga penyalur KPR: (1) Produk KPR, yang sesuai dengan kemampuan. (2) Pelayanan, yang dapat memberi rasa nyaman.

Dengan produk KPR yang sesuai dengan kemampuan, anda telah menghindarkan diri dari kemungkinan timbulnya kesulitan di kemudian hari. Pelayanan penting, karena anda akan berhubungan dengannya selama masa KPR, untuk jangka waktu yang cukup lama.

Informasi penting yang perlu diperoleh dari lembaga penyalur KPR

📁 Perkiraan besarnya KPR

Setelah anda menjelaskan besar penghasilan anda/ dan istri atau suami, maka umumnya lembaga penyalur KPR dapat memberikan perkiraan besarnya KPR yang dapat anda peroleh.

Penting untuk diketahui, bahwa jumlah perkiraan besarnya KPR belum pasti dan masih dapat berubah. Besarnya jumlah KPR yang pasti, akan tercantum dalam surat persetujuan kredit setelah anda secara resmi mengajukan aplikasi KPR.

📁 Tabel angsuran

Lembaga penyalur KPR menyediakan tabel angsuran (contoh terlampir). Anda dapat menanyakan cara membaca tabel tersebut agar anda dapat memahami bagaimana cara menggunakannya.

Perkiraan harga rumah yang terjangkau

Jika sudah diketahui perkiraan besarnya KPR dan diperkuat dengan perkiraan besarnya uang muka yang dapat anda sediakan, maka sudah dapat dihitung perkiraan harga rumah yang sesuai dengan kemampuan.

Daftar nama pengembang dan lokasinya

Lembaga penyalur KPR sudah memiliki daftar lokasi permukiman yang dapat dibiayainya berikut nama pengembang dan harga tipe-tipe rumah di lokasi tersebut. Anda bisa memperoleh informasi tersebut untuk memudahkan anda dalam mencari rumah pilihan.

Perkiraan biaya KPR

Jika sudah diketahui perkiraan besarnya KPR dan perkiraan harga rumah, maka anda juga bisa minta perkiraan besarnya biaya KPR. Dengan demikian anda bisa mengetahui berapa perkiraan dana yang harus anda sediakan di samping uang muka.

Biaya KPR umumnya mencakup biaya notaris, akta jual beli PPAT, akta perjanjian kredit, akta pemasangan hak tanggungan, premi asuransi, provisi, biaya administrasi serta biaya penilaian rumah.


Daftar dokumen yang diperlukan

Lembaga penyalur KPR telah menyediakan daftar dokumen/ data yang diperlukan sebagai kelengkapan aplikasi KPR, yang akan mereka berikan kepada anda.

Apa manfaat lain dengan mengunjungi lembaga penyalur KPR terlebih dahulu?

Membangun rasa percaya diri

Dengan mengunjungi lembaga penyalur KPR terlebih dahulu, setelah mengetahui kemampuan keuangan anda, anda tidak perlu membuang waktu untuk melihat rumah yang harganya di luar jangkauan kemampuan.

 Proses pencarian rumah akan lebih mudah

Dengan mengetahui perkiraan besarnya KPR serta besarnya uang muka, maka anda sudah dapat mulai mencari rumah dengan cara mengunjungi beberapa lokasi perumahan.

Anda perlu menjelaskan kepada pengembang tentang perkiraan besarnya KPR

Yang akan anda peroleh serta besar uang muka yang dapat anda sediakan.

Dengan demikian akan lebih mudah bagi pengembang untuk menawarkan rumah yang sesuai dengan kemampuan anda.

Selanjutnya anda/ pengembang dapat menyampaikan kelengkapan data tentang rumah pilihan anda kepada lembaga penyalur KPR untuk diproses lebih lanjut.

SELAMAT!

Sekarang Anda sudah tahu apa manfaatnya mengunjungi lembaga penyalur KPR terlebih. Selanjutnya yang perlu anda ketahui adalah bagaimana memilih produk KPR yang tepat, yang sesuai dengan kemampuan

Bagian

2

CARA MEMILIH PRODUK KPR DAN MEMILIH RUMAH

Memilih produk KPR yang sesuai dengan kemampuan

Membeli rumah dengan memanfaatkan KPR bisa jadi merupakan transaksi terbesar dan yang paling rumit. Tersedianya berbagai jenis KPR, dapat membuat anda bertambah bingung. Namun demikian, beragam penawaran, bisa juga diartikan terbukanya peluang untuk memilih, asal-kan anda tahu apa yang anda cari dan bagaimana mendapatkannya. Informasi berikut ini akan membantu untuk memilih KPR yang tepat.

Tips untuk memilih Produk KPR

Angsuran KPR

Yang paling mudah adalah dengan membandingkan besarnya angsuran KPR yang ditawarkan oleh beberapa lembaga penyalur KPR. Dengan jumlah KPR yang sama, jangka waktu yang sama, anda bisa mengetahui lembaga mana yang menawarkan KPR dengan angsuran yang lebih kecil.

Perbandingan sebaiknya tidak dilakukan terhadap besarnya suku bunga, juga karena bisa saja suku bunga sama, dan jumlah KPR sama, tetapi jumlah angsurannya berbeda.

Suku bunga tetap atau tidak tetap

Suku bunga tetap/ fixed. Dengan suku bunga tetap, maka angsuran KPR tidak berubah selama masa KPR. Pastikan jangka waktu berlakunya suku bunga tetap ini. Umumnya lembaga penyalur KPR menawarkan suku bunga tetap untuk waktu tertentu, setelah itu berlaku suku bunga tidak tetap.

Suku Bunga tidak tetap/ atau floating, artinya tingkat suku bunga bisa berubah tergantung gejolak bunga pasar. Biasanya suku bunga tidak tetap lebih rendah dari suku bunga tetap. Jika lembaga penyalur KPR menawarkan tingkat bunga tidak tetap, maka ketika bunga pasar turun, umumnya bunga KPR yang ditawarkan kepada masyarakat juga akan turun. Demikian juga sebaliknya. Ketika bunga pasar naik, bunga KPR ikut naik.

Angsuran tetap

Adakalanya lembaga penyalur KPR menawarkan produk "angsuran tetap" yang dapat mengakibatkan jangka waktu KPR menjadi lebih panjang/ pendek.

KPR dengan angsuran tetap, artinya jumlah angsuran KPR yang dibayarkan setiap bulan akan tetap jumlahnya, namun jangka waktu KPR bisa berubah, lebih panjang atau pendek, tergantung kepada fluktuasi tingkat bunga pasar.

Perubahan suku bunga

Setiap lembaga penyalur KPR mempunyai kebijakan yang berbeda tentang perubahan suku bunga. Sebaiknya anda menanyakan apakah mereka berhak setiap saat melakukan perubahan suku bunga atau berdasarkan kriteria/ tolok ukur tertentu.

Anda juga perlu menanyakan, jika terjadi penurunan bunga KPR, apakah penurunan ini juga akan diberlakukan terhadap KPR yang sudah dicairkan sebelumnya. Adakalanya, jika bunga turun, maka suku bunga baru hanya diberlakukan terhadap konsumen baru dan tidak berlaku bagi nasabah KPR yang sudah menikmati KPR. Pastikan syarat tersebut tercantum dalam perjanjian kredit.

Menurunnya sisa KPR karena angsuran

Pembayaran angsuran yang anda lakukan setiap bulan, terdiri dari komponen pokok yang akan mengurangi sisa KPR dan komponen bunga yang akan menjadi pendapatan lembaga penyalur KPR. Pada awal masa KPR, komponen bunga akan lebih besar daripada pokok dan selanjutnya komponen bunga akan menurun sedangkan komponen pokok akan meningkat sampai KPR lunas.

Ada bank yang menghitung penurunan sisa KPR setiap bulan setelah menerima pembayaran angsuran bulanan. Ada pula bank yang

menghitung penurunan sisa KPR setiap tahun setelah menerima 12 kali angsuran. Cara membedakannya adalah bahwa angsuran yang menurun setiap bulan lebih kecil dari angsuran yang menurun setiap tahun meskipun besaran bunganya sama.

Pelunasan KPR sebelum waktunya

Umumnya lembaga penyalur KPR memberikan kesempatan kepada untuk melunasi KPR sebelum waktunya dengan syarat-syarat tertentu.

Biaya KPR

Biaya KPR mencakup biaya penilaian, biaya notaris, akta jual beli PPAT, akta perjanjian kredit, akta pemasangan hak tanggungan, premi asuransi kebakaran, premi asuransi jiwa kredit dll. Biaya KPR harus dilunasi sebelum akad kredit.

Hal yang akan menjadi pertimbangan lembaga penyalur KPR

Kebanyakan orang merasa takut menghubungi lembaga penyalur KPR karena merasa khawatir jika aplikasi KPR-nya akan ditolak. Pada kenyataannya, lembaga tersebut justru akan mencari cara terbaik untuk dapat memberikan KPR yang sesuai dengan kemampuan, karena itu merupakan bisnis mereka. Dalam proses aplikasi KPR, mereka ingin mengetahui:

Penghasilan dan pengeluaran

Mereka ingin tahu berapa besar penghasilan, sumber penghasilan serta seberapa jauh kestabilan penghasilan anda. Apabila anda memiliki penghasilan lain di luar gaji, atau istri/ suami juga memiliki penghasilan, sebaiknya beritahukan agar mereka dapat memperhitungkan penghasilan tambahan ini dalam membantu kestabilan penghasilan anda.

Mereka juga ingin mengetahui pengeluaran anda termasuk hutang jangka panjang lain seperti angsuran atas pinjaman kendaraan bermotor, alat elektronik serta cara dan kebiasaan dalam menggunakan kartu kredit.

Disiplin membayar hutang

Mereka ingin tahu tingkat disiplin anda dalam mengembalikan KPR. Apabila anda pernah mempunyai masalah dalam pembayaran hutang pada masa lalu, sebaiknya bicarakan hal ini secara terbuka dengan mereka dengan menyerahkan bukti yang diperlukan. Dengan keterbukaan ini, kemungkinan besar tak ada hal yang perlu dirisaukan.

Kebiasaan menabung

Mereka ingin tahu bagaimana kebiasaan anda menabung serta pengelolaan tabungan tersebut.

Hasil penilaian rumah

Mereka juga akan mempertimbangkan hasil penilaian atas rumah berikut tanah yang akan dijadikan agunan KPR. Penilaian dilakukan atas rumah yang telah siap huni. Hasil penilaian bisa lebih besar dari harga jual, atau lebih kecil dari harga jual atau sama dengan harga jual.

Uang muka

Besarnya uang muka tergantung dari kebijakan lembaga penyalur KPR tentang maksimum KPR yang dapat diberikan, dan hasil penilaian rumah dan tanah yang akan dibeli.

Contoh: Jika anda memenuhi syarat untuk mendapatkan KPR sebesar Rp 21 juta dan ingin membeli rumah seharga Rp 30 juta sedangkan maksimum KPR yang dapat diberikan adalah 70%, berapa uang muka yang anda harus sediakan?. Apakah Rp 9 juta?. Belum tentu, tergantung mana yang lebih rendah antara harga jual dengan hasil penilaian. Mari kita simak contoh perhitungan berikut ini:

Jika hasil penilaian rumah adalah Rp 28 juta- meskipun harga jualnya Rp 30 juta- maka besarnya KPR adalah Rp 19.6 juta ($70\% \times \text{Rp } 28 \text{ juta}$). Berarti anda harus menyediakan uang muka sebesar Rp 10.4 juta ($\text{Rp } 30 \text{ juta} - \text{Rp } 19,6 \text{ juta}$).

Jika hasil penilaian rumah adalah Rp 35 juta- meskipun harga jualnya Rp 30 juta- maka besarnya KPR adalah Rp 21 juta ($70\% \times \text{Rp } 30$

juta). Berarti anda cukup menyediakan uang muka Rp 9 juta (Rp 30 juta- Rp 21 juta).

Untuk lebih jelasnya, anda dapat meminta saran dari unit pelayanan konsumen dari lembaga penyalur KPR jika anda menghadapi masalah uang muka.

Tips untuk memilih rumah

Hal-hal yang perlu anda perhatikan ketika memilih rumah:

- 📁 Jarak lokasi permukiman dengan tempat kerja/ tempat tinggal keluarga; Lokasi bebas banjir; adakah Saluran Tegangan Tinggi PLN, berapa jaraknya ke lokasi permukiman.
- 📁 Tersedianya sarana transportasi yang memadai.
- 📁 Prasarana lingkungan seperti pasar tradisional, pasar swalayan, sekolah, tempat ibadah, puskesmas, rumah sakit dan lain-lain.
- 📁 Sarana lingkungan termasuk saluran pembuangan air kotor di lokasi, tersedianya jaringan listrik, air bersih dan telepon.
- 📁 Kualitas bangunan termasuk saluran air kotor, instalasi air bersih serta septiktank dan resapannya.
- 📁 Khusus rumah bekas, maka periksalah:
 - PBB (Pajak Bumi dan Bangunan),
 - Tagihan PLN, PAM, Telepon,
 - Meteran listrik, dan lain-lain

SELAMAT!

Anda sudah maju selangkah lagi dalam proses untuk mendapatkan KPR. Anda sudah mengetahui perkiraan besarnya KPR; harga rumah yang sesuai dengan kemampuan; cara memilih rumah. Anda juga sudah berkenalan dan berdiskusi dengan orang yang akan membantu anda mewujudkan impian untuk memiliki rumah.

Selanjutnya anda sudah dapat mengajukan aplikasi KPR.

APLIKASI KPR

Mengajukan aplikasi KPR

Proses pengajuan aplikasi KPR dapat menjadi pengalaman transaksi keuangan yang paling rumit. Adalah wajar jika timbul kesan seolah-olah lembaga penyalur KPR ingin mengetahui semua hal mengenai diri dan keadaan keuangan anda. Memang anda tidak perlu menceritakan seluruh aspek kehidupan, namun bukan mustahil dalam beberapa situasi, lembaga penyalur KPR merasa perlu untuk menanyakannya.

Umumnya, yang ingin diketahui berkisar kepada aspek identitas pribadi, pekerjaan, keuangan dan informasi tentang rumah yang akan anda beli. Oleh karena itu siapkan seluruh dokumen yang lengkap yang berkaitan dengan ketiga hal tersebut.

Siapkan seluruh dokumen yang diperlukan secara lengkap dan benar

Cara terbaik agar proses pengajuan aplikasi KPR menjadi lebih mudah dan cepat adalah mempersiapkan semua dokumen anda dan istri/suami. Umumnya lembaga penyalur KPR telah menyediakan daftar dokumen apa saja yang perlu anda siapkan, diantaranya:

- 📁 Surat bukti diri seperti KTP, SIM, paspor anda dan istri/ suami
- 📁 Surat nikah (bagi yang telah menikah)
- 📁 Kartu keluarga
- 📁 Riwayat pendidikan dan pekerjaan
- 📁 Bukti penghasilan
- 📁 Perjanjian pengikatan jual beli dengan pengembang/ penjual
- 📁 Bukti pembayaran uang muka
- 📁 Perjanjian pinjaman jika anda memiliki pinjaman lain.

Apa yang akan dilakukan terhadap aplikasi KPR anda?

Bagi anda, menyerahkan aplikasi KPR akan merupakan suatu langkah besar. Namun bagi lembaga penyalur KPR, ini baru merupakan langkah awal. Aplikasi, berikut seluruh data dan dokumen pendukung, akan mulai diproses dengan tahapan yang secara garis besar sebagai berikut:

Tahap verifikasi

Verifikasi adalah suatu proses pemeriksaan ulang atas kebenaran data dan informasi yang anda berikan termasuk pemeriksaan ulang kepada pihak yang terkait. Jika informasi yang diberikan ternyata berbeda dengan hasil verifikasi, maka lembaga penyalur KPR akan menyelesaikan masalah perbedaan itu terlebih dahulu sebelum proses dilanjutkan. Oleh karena itu penting untuk memberikan informasi yang tepat, benar dan akurat.

Tahap analisa resiko

Petugas analisa kredit, akan menganalisa aplikasi dan hasil verifikasi. Disinilah semua informasi akan dikaji dan dipertimbangkan terutama berkaitan dengan data tentang pendapatan, pengeluaran, kekayaan dan kewajiban keuangan.

Tahap keputusan KPR

Hasil analisa resiko dan rekomendasinya akan dikirim kepada pejabat yang berwenang untuk mendapat keputusan apakah aplikasi KPR disetujui atau ditolak. Setiap lembaga penyalur KPR mempunyai standar kebijakan KPR yang berbeda. Bisa saja aplikasi anda ditolak, namun disetujui oleh lembaga penyalur KPR lainnya.

Berapa lama waktu proses penerbitan keputusan KPR?

Waktu menunggu dari pengajuan aplikasi sampai diterbitkannya keputusan, adalah masa yang paling menggelisahkan.

Lamanya waktu proses berbeda dari satu lembaga penyalur KPR ke lembaga penyalur KPR lainnya. Kadangkala lamanya proses penerbitan keputusan disebabkan karena suatu hal yang berada diluar kemampuan lembaga penyalur KPR seperti proses verifikasi.

Jika anda memberikan informasi yang lengkap dan akurat, berarti anda telah membantu mempercepat proses aplikasi.

Anda jangan gusar, jika setelah menunggu, ternyata masih ada informasi/ data yang diminta. Hal itu bisa terjadi karena lembaga penyalur KPR bersungguh-sungguh memerlukan informasi tambahan dan ingin membantu anda. Dimintai informasi tambahan bukanlah suatu hal yang perlu ditakuti.

Jika akan bepergian, anda harus selalu siap untuk dihubungi. Jika anda ingin mengetahui sampai dimana prosesnya, anda dapat menghubungi lembaga penyalur KPR. Namun perlu diingat bahwa proses KPR membutuhkan waktu, menelepon tiap saat tidak akan mempercepat proses tersebut.

Keputusan KPR

- 📁 Jika aplikasi KPR anda disetujui, anda akan diberitahu melalui surat keputusan kredit.
- 📁 Pada umumnya, surat keputusan kredit diberikan dalam rangkap dua; lembar asli untuk anda dan tembusan/ foto copi dikembalikan kepada lembaga penyalur KPR setelah anda tandatangani. Bersamaan dengan surat keputusan kredit, umumnya anda juga diberitahu mengenai kepastian besarnya biaya KPR yang harus segera dilunasi sebelum akad kredit dilaksanakan.
- 📁 Umumnya lembaga penyalur KPR juga memberitahu tentang dokumen apa saja yang harus dibawa dan siapa saja yang harus hadir pada saat akad kredit.

- 📁 Untuk mengetahui lebih jauh tentang persiapan akad kredit, anda dapat pelajari pada bagian 5 buku ini.
- 📁 Jika aplikasi KPR ditolak, maka penolakan tersebut akan diberitahukan secara tertulis. Anda dapat menelaah alasan penolakan KPR pada bagian 4 buku ini.

SELAMAT!

Anda tinggal menunggu jadwal penandatanganan akad kredit dan berarti hanya selangkah lagi memiliki rumah idaman anda.



ALASAN PENOLAKAN APLIKASI KPR

Alasan Penolakan

Harapan untuk memiliki rumah baru dapat sirna saat aplikasi KPR anda ditolak. Anda perlu mengetahui alasan penolakan agar anda dapat menentukan langkah apa yang harus dilakukan untuk memperbaikinya, atau memastikan bahwa hal tersebut tidak terjadi lagi di masa yang akan datang.

- 📁 Terbatasnya kemampuan untuk membayar uang muka dan biaya KPR.

Berdasarkan informasi keuangan yang dihimpun, disimpulkan bahwa anda memiliki keterbatasan kemampuan keuangan untuk membayar uang muka dan melunasi biaya KPR.

- 📁 Penghasilan yang tidak mencukupi.

Anda memiliki keterbatasan kemampuan keuangan untuk membayar kembali KPR.

- 📁 Terlalu banyak berhutang.

Sejak awal hendaknya anda memberikan informasi tentang fasilitas kredit yang pernah/ sedang anda nikmati agar anda tidak menemui kesulitan di kemudian hari. Berhutang kepada berbagai pihak untuk keperluan yang sifatnya konsumtif, termasuk penggunaan kartu kredit yang berlebih, sangat mempengaruhi keputusan pemberian KPR. Penggunaan kartu kredit yang berlebihan atau pembayaran yang diangsur terus menerus, peningkatan penggunaan kartu kredit yang mendekati limit dapat menggagalkan aplikasi KPR anda.

- 📁 Masa lalu kredit yang kurang memuaskan.

Lembaga penyalur KPR dapat mengetahui masa lalu kredit yang pernah atau sedang anda nikmati. Mereka juga dapat mengetahui

jika anda pernah melakukan keterlambatan pembayaran kewajiban, penundaan pembayaran atau kebangkrutan. Dalam keadaan seperti ini memang kesempatan untuk disetujuinya aplikasi KPR amatlah kecil. Umumnya tidak ada toleransi terhadap konsumen KPR yang memiliki sejarah kredit yang buruk.

Penolakan bukan kesempatan terakhir

Fakta bahwa aplikasi KPR anda ditolak, bukan berarti bahwa selamanya anda tidak dapat menikmati fasilitas KPR. Ada langkah yang dapat anda lakukan. Beberapa masalah mungkin dapat diselesaikan dalam waktu cepat sementara lainnya lebih lama, tapi anda bisa memperbaiki masalah yang paling utama. Luangkan waktu untuk menganalisa dengan tepat mengapa aplikasi anda ditolak dan langkah apa yang harus diambil untuk menghilangkan penyebab dari penolakan tersebut.



KINI SAATNYA ANDA MEMILIKI RUMAH

Penandatanganan perjanjian kredit

Akhir dari suatu proses aplikasi KPR adalah penandatanganan akta jual beli PPAT dan perjanjian kredit, saat mana anda resmi menjadi pemilik rumah yang sah menurut hukum. Pada saat itu, anda harus membuktikan bahwa semua kewajiban pembayaran telah dilunasi sebagai syarat agar anda dapat menandatangani berbagai macam dokumen. Saat penandatanganan perjanjian kredit bisa menjadi saat yang melelahkan jika anda tidak mengetahui apa yang akan terjadi. Oleh karena itu anda perlu mengetahui lebih awal tentang apa yang akan terjadi agar semuanya terasa lebih mudah dan menyenangkan!.

Langkah persiapan sebelum penandatanganan perjanjian kredit

- 📁 Mintalah jadwal penandatanganan akad kredit kepada petugas segera setelah anda menerima surat keputusan kredit.
- 📁 Sebelum jadwal penandatanganan akad kredit, luangkan waktu anda bersama pengembang untuk melakukan penelitian akhir atas kondisi rumah, termasuk kesesuaian spesifikasi bahan bangunan untuk memastikan tidak ada kerusakan/ kekurangan.
- 📁 Anda beserta istri/ suami perlu mempersiapkan diri dengan meluangkan waktu khusus untuk acara penandatanganan perjanjian kredit.

Dokumen yang harus dibawa

Anda dapat meminta informasi tentang dokumen apa saja yang harus dibawa.

Paling tidak yang harus anda bawa adalah:

- 📁 Asli dan fotokopi KTP anda dan istri/ suami.
- 📁 Asli dan fotokopi bukti pelunasan biaya penilaian dan biaya KPR.
- 📁 Bukti pelunasan uang muka.
- 📁 Asli dan fotokopi perjanjian pengikatan jual beli dengan pengembang (PPJB).
- 📁 Asli dan fotokopi surat keputusan kredit dari bank.
- 📁 Asli dan fotokopi kartu keluarga.

Pihak yang harus hadir

Para pihak yang perlu hadir: pihak lembaga penyalur KPR; pengembang/ penjual; anda beserta suami atau istri dan notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Saat penandatanganan perjanjian kredit

- 📁 Lembaga penyalur KPR akan melakukan penelitian akhir untuk meyakinkan bahwa seluruh dokumen telah lengkap dan para pihak telah lengkap hadir serta seluruh kewajiban pembayaran telah lunas.
- 📁 Lembaga penyalur KPR akan menjelaskan pokok2 yang terkandung dalam akta/ dokumen yang akan anda tandatangani. Anda dapat meminta ringkasan penjelasan ini.
- 📁 Sebaiknya anda menyimak dengan seksama semua dokumen yang dibacakan notaris/PPAT yang akan anda tandatangani, bertanyalah kalau ada yang kurang jelas.
- 📁 Hendaknya anda tidak menandatangani dokumen dalam keadaan kosong.
- 📁 Penandatanganan perjanjian kredit mungkin saja dilakukan secara massal.
- 📁 Pada saat penandatanganan perjanjian kredit, terjadi 2 perbuatan hukum: (1) Penandatanganan akta jual beli PPAT atas rumah berikut tanah antara pengembang dengan anda. (2) Penandatanganan







perjanjian kredit dan akta lainnya, antara lembaga penyalur KPR dengan anda.

Setelah penandatanganan perjanjian kredit

- 📁 Lazimnya, pengembang masih memberikan jaminan kelayakan konstruksi selama 90 hari sejak akad kredit. Hal ini harus disepakai sejak awal anda akan membeli rumah. Jika ada jaminan tersebut, manfaatkan kesempatan itu untuk meneliti kondisi rumah termasuk saluran air bersih, air kotor, letak dan tatanan kabel listrik dan lain-lain. Jika menemukan kejanggalan, segera laporkan kepada lembaga penyalur KPR, karena adakalanya mereka masih menahan sebagian dana KPR sebagai jaminan kelayakan konstruksi.
- 📁 Simpan seluruh dokumen dengan baik termasuk seluruh bukti pembayaran angsuran agar jika diperlukan, anda bisa mendapatkannya dengan mudah.
- 📁 Penandatanganan akta jual beli PPAT berarti pelunasan pembelian rumah, yang merupakan titik awal bagi anda untuk tinggal dirumah sendiri, mungkin juga merupakan titik awal dari tahapan kehidupan anda!. Juga merupakan awal dari hubungan yang akan terjalin antara anda dan lembaga penyalur KPR pilihan anda!.
- 📁 Anda harus mengetahui kapan saatnya pembayaran angsuran KPR pertama kali dan pembayaran selanjutnya.
- 📁 Ketentuan mengenai denda atas keterlambatan angsuran tercantum dalam perjanjian kredit. Kebanyakan lembaga penyalur KPR tidak bisa mentolerir keterlambatan membayar, jadi pastikan pembayaran KPR anda tepat pada waktunya.
- 📁 Perlu diingat, jika anda membayar angsuran sebagaimana mestinya-tepat waktu dan dalam jumlah yang benar- maka anda sedang membangun kepercayaan. Dengan bermodalkan kepercayaan ini, anda akan mudah untuk berhubungan dengan lembaga penyalur KPR anda ataupun lembaga keuangan lainnya. Anda sudah mengukir sejarah kredibilitas yang baik.

Dokumen yang akan anda terima

Setelah akad kredit, anda akan menerima dokumen KPR secara bertahap, dengan urutan sebagai berikut:

-  Bukti pencairan dana
-  Fotokopi Akta jual beli PPAT
-  Fotokopi sertifikat hak atas tanah
-  Fotokopi IMB
-  Salinan Akta Perjanjian Kredit/ Pengakuan Hutang.
-  Salinan Akta Pembebanan Hak Tanggungan

Memelihara rumah

Anda telah melampaui perjalanan panjang untuk memiliki rumah, dan anda sudah menjadi pemilik rumah idaman. Rumah berikut pekarangan dan lingkungan yang terpelihara dengan baik akan mempunyai nilai tambah.

Rumah yang bersih, akan menjamin tingkat kesehatan keluarga; rumah yang terpelihara dan sedap dipandang; rumah yang bersih dan sehat yang menjadi tempat membangun keluarga yang bahagia dan sejahtera!

Selamat menikmati rumah Anda!



MEMBAYAR ANGSURAN KPR

Masalah pembayaran angsuran serta akibatnya

- 📁 Jika anda akan atau sudah mempunyai masalah dalam memenuhi kewajiban untuk membayar angsuran bulanan KPR, segera hubungi lembaga penyalur KPR yang telah memberikan KPR kepada anda. Menghubunginya sesegera mungkin, adalah langkah bijaksana yang harus ditempuh. Jika tidak, maka anda dapat kehilangan rumah tempat anda berteduh!
- 📁 Jika anda tidak membayar angsuran KPR sebagaimana mestinya, maka lembaga penyalur KPR mempunyai hak untuk menyita dan menjual rumah anda menurut prosedur hukum. Hasil penjualan akan digunakan untuk melunasi sisa KPR anda. Informasi bahwa anda telah gagal membayar kewajiban akan diketahui oleh lembaga penyalur KPR lain, sehingga akan menutup peluang anda untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga penyalur KPR lainnya. Pada saat itulah anda akan sadar, bahwa lebih baik mengangsur rumah daripada menyewa rumah.

Langkah untuk menyelamatkan rumah anda

- 📁 Hubungi lembaga penyalur KPR pilihan anda. Jangan lupa menginformasikan nomor KPR, nama dan data lain yang diperlukan. Bicaralah dengan unit kerja yang terkait dan katakan bahwa anda akan membicarakan mengenai masalah dalam memenuhi kewajiban untuk membayar angsuran.
- 📁 Jelaskan bahwa anda tahu ada pembayaran yang (akan) terlambat dan anda tidak yakin apakah bisa membayarnya tepat waktu. Jelaskan juga alasan keterlambatan tersebut.
- 📁 Jika anda tidak bisa mengunjunginya, tulislah surat. Jelaskan dengan singkat alasan mengapa anda timbul masalah pembayaran angsuran

dan minta agar mereka menghubungi anda secepat mungkin. Dalam surat tersebut cantumkan identitas anda secara lengkap agar mereka dapat memberi jawaban segera.

- 📁 Saat lembaga penyalur KPR menghubungi anda, bekerjasamalah sepenuhnya dengan mereka. Berikan apapun informasi yang diperlukan. Bersiaplah untuk berbagi fakta tentang alasan ketidakmampuan anda untuk melakukan pembayaran. Informasikan tentang rincian pemasukan dan pengeluaran anda sekarang dan yang akan datang. Semakin terbuka anda, semakin mudah bagi mereka untuk memberi saran agar anda dapat menyelesaikan masalah anda.

Konsultasi untuk mencari solusi

- 📁 Jika anda mengalami kesulitan keuangan, sebaiknya anda tidak mengambil keputusan apapun tanpa konsultasi dengan lembaga penyalur KPR.
- 📁 Jika anda bermaksud menjual rumah dan membeli rumah lain yang harganya lebih murah, maka ini merupakan salah satu solusi. Namun anda harus berhati-hati. Hindari jual beli di bawah tangan dimana pembeli akan meneruskan angsuran tanpa pemberitahuan kepada lembaga penyalur KPR. Dengan cara ini, secara hukum anda tetap tercatat sebagai pemilik rumah dan anda juga tetap tercatat sebagai orang yang berhutang. Jika pembeli rumah berhenti membayar angsuran, maka penagihan akan tetap tertuju kepada anda.
- 📁 Karena anda masih tercatat sebagai orang yang berhutang, maka kapasitas anda untuk mendapat kredit dari lembaga keuangan lain akan berkurang.
- 📁 Jelaskan jika anda memiliki aset lainnya yang dapat dijual, atau penghasilan tambahan lain yang akan anda peroleh, atau prospek kerja yang lebih bagus. Apapun alternatifnya, lembaga penyalur KPR selalu ingin memperoleh bukti yang dapat mendukung jalan keluar.
- 📁 Tidak perlu menceritakan kesulitan anda kepada orang lain selain lembaga yang telah memberikan KPR kepada anda, sampai anda mengetahui langkah apa yang akan dapat anda tempuh. Ada saja orang yang berusaha mencari keuntungan dari kesusahan orang lain.










- 📁 Dalam keadaan kalut karena tak dapat membayar angsuran, anda harus senantiasa berhati-hati. Hindari bantuan yang akhirnya justru dapat lebih menjerumuskan anda; hendaknya anda tidak menandatangani surat apapun tanpa membaca dengan seksama keseluruhan isi surat.

- 📁 Ingat!. Hubungi lembaga yang telah memberikan KPR kepada anda sekarang juga!. Menunda berarti anda melangkah untuk kehilangan rumah anda!



ISTILAH & DEFINISI

Istilah

	KPR	:	Kredit Pemilikan Rumah
	PPAT	:	Pejabat Pembuat Akta Tanah
	PBB	:	Pajak Bumi dan Bangunan
	PPJB	:	Perjanjian Pengikatan Jual Beli
	IMB	:	Ijin Mendirikan Bangunan
	PLN	:	Perusahaan Listrik Negara
	PAM	:	Perusahaan Air Minum
	KTP	:	Kartu Tanda Penduduk
	SIM	:	Surat Ijin Mengemudi

Definisi

Akta jual beli PPAT

Akta otentik yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang yakni notaris atau PPAT yang mana dihadapannya telah dilakukan perjanjian jual beli. Sehingga perjanjian jual beli yang dapat dibuktikan dengan akta jual beli mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang sempurna.

Akta pengakuan hutang

Akta ini berisi tentang pengakuan debitur bahwa telah meminjam sejumlah dana kepada bank dan berkewajiban untuk mengembalikannya berdasarkan kondisi-kondisi yang telah disepakati kedua belah pihak yang tertera pada akta perjanjian kredit.

Akta perjanjian kredit

Akta yang memuat perjanjian yang dibuat antara Kreditur dan Debitur yang menetapkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku atas sesuatu fasilitas kredit. Perjanjian Kredit dapat

dibuat dalam bentuk Akta Notaris maupun Akta Dibawah Tangan (yang sebaiknya di Legalisasi oleh Notaris).

Angsuran

Pembayaran berkala untuk sesuatu fasilitas kredit dengan jangka waktu tertentu.

Biaya administrasi

Biaya/provisi yang dibebankan bank kepada debitur pada saat kredit disetujui.

Biaya notaris

Biaya yang harus dibayarkan kepada Notaris atas pemakaian jasanya dalam pengurusan dokumen legal untuk transaksi jual beli rumah dan pengikatan kredit yang biasanya terdiri dari:

- Biaya Pengecekan Sertifikat
- Biaya Pengikatan / APHT (Akta Pemasangan Hak Tanggungan): Akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.
- Biaya SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan): Akta otentik atas benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk dibebani Hak Tanggungan bersama-sama tanah yang bersangkutan.

Biaya notaris cenderung standard, tapi tetap tergantung pada jasa notaris yang digunakan. Standard biaya notaris tergantung oleh harga rumah.

Biaya penilaian rumah

Biaya yang dikenakan oleh bank kepada debitur atas jasa penilaian rumah.

Hak Tanggungan

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UU No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar

Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

Izin yang diberikan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk kepada suatu badan atau orang pribadi untuk mendirikan, menambah, mengembangkan, merehabilitas/ merenovasi atau merubah peruntukan bangunan dalam bentuk dan untuk kepentingan apapun juga.

Jual beli

Suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli dianggap telah terjadi ketika kedua belah pihak telah sepakat tentang benda yang menjadi obyek jual beli dan harganya, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Namun hak milik atas barang yang dijual belum beralih ke pembeli selama barang/benda yang merupakan obyek jual beli tersebut belum dibayar/diserahkan.

Kredit pemilikan rumah (KPR)

Program pinjaman kredit bank untuk konsumen yang ingin memiliki rumah tinggal baik yang dibangun oleh pengembang maupun membangun diatas lahan sendiri.

Notaris

Pejabat umum negara yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan/atau bangunan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat umum Negara yang diberi kewenangan dalam membuat

akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Perbuatan hukum tertentu tersebut antara lain: Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pembuatan APHT, SKMHT, dll. PPAT adalah orang yang menguasai hukum pertanahan dan dalam menjalankan jabatannya tidak boleh memihak kepada salah satu pihak yang menjadi kliennya.

Perjanjian

Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Sebuah perjanjian pengikatan antara 2 pihak, dimana masing-masing pihak bersepakat untuk menjual dan pihak lainnya membeli.

Premi asuransi

Biaya asuransi yang harus dibayar pemegang polis dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak. Dalam KPR jenis asuransi biasanya terdiri dari asuransi jiwa kredit dan asuransi kerugian.

Provisi/propisi

Jasa komisi pencairan kredit yang besarnya sekitar 1% dari limit kredit.

Uang muka

Pembayaran dimuka sejumlah uang dari total pinjaman/pembelian kredit.

