

**PROSEDUR PENANGANAN KPR SUBSIDI SEJAHTERA TAPAK
PADA BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)
KANTOR CABANG YOGYAKARTA**

Laporan Magang



Disusun Oleh:

Geby Humairah

15213093

**Program Studi Keuangan Dan Perbankan
Program Diploma III Fakultas Ekonomi
Universitas Islam Indonesia**

2018

**PROSEDUR PENANGANAN KPR SUBSIDI SEJAHTERA TAPAK
PADA BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)
KANTOR CABANG YOGYAKARTA**

Laporan Magang

**Laporan magang ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat
menyelesaikan jenjang Diploma III Fakultas Ekonomi Universitas Islam
Indonesia**

Disusun Oleh:

Geby Humairah

15213093

**Program Studi Keuangan Dan Perbankan
Program Diploma III Fakultas Ekonomi
Universitas Islam Indonesia**

2018

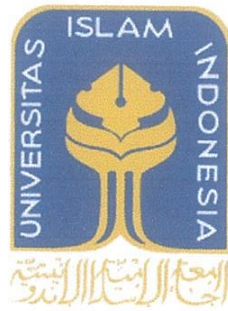
HALAMAN PENGESAHAN

LAPORAN MAGANG

PROSEDUR PENANGANAN KPR SUBSIDI SEJAHTERA TAPAK

PADA BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)

KANTOR CABANG YOGYAKARTA



Disusun Oleh:

Nama : Geby Humairah
No. Mahasiswa : 15213093
Jurusan : Perbankan dan Keuangan

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada tanggal: 21 Mei 2018

Dosen Pembimbing



(Nur Ellyanawati ER, SE.,MM)

PERNYATAAN BEBAS PENJIPLAKAN

“Saya yang bertandatangan di bawah ini menyatakan bahwa laporan magang ini ditulis dengan sungguh-sungguh dan tidak ada bagian yang merupakan penjiplakan karya orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar maka saya sanggup menerima hukuman/sanksi apapun sesuai dengan peraturan yang berlaku.”

Yogyakarta, Mei 2018

Penulis
METERAI
TEMPEL
3ED60AEF961720705
6000
ENAM RIBU RUPIAH
Geby Humairah



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan segala nikmat, berkah, rahmat, hidayat, serta kesehatan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan Judul **“Prosedur Penanganan KPR Subsidi Sejahtera Tapak Pada Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Yogyakarta”**

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini tidak terlepas dari bantuan, arahan, dan bimbingan dari beberapa pihak. Untuk itu, tiada untaian kata yang dapat penulis ucapkan selain terimakasih pada seluruh pihak yang membantu penyusunan Tugas Akhir ini terutama kepada yang terhormat:

1. Ibu Dra. Nurfauziah .,MM, QWP.,CFP selaku Ketua Program Diploma III Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia.
2. Ibu Aidha Trisanty SE., MM selaku Ketua Program Studi Perbankan dan Keuangan pada Program Diploma III Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Dityawarman El Aiyubbi SE., M.Ek selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan arahan dan bimbingan selama perkuliahan.
4. Ibu Nur Ellyanawati ER, SE., MM selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir yang telah memberikan pengarahan selama penyusunan Tugas Akhir.
5. Bapak dan Ibu Dosen Program Diploma III Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu pengetahuan.

6. Bapak Ahmad Muttaqin selaku Kepala Cabang Bank BTN Kantor Cabang Yogyakarta.
7. Ibu Kusumanita K yang telah memberikan kemudahan dan bantuan dalam memperoleh informasi yang dibutuhkan penulis.
8. Ayah, Mama, Adik, serta Kakak dan seluruh keluarga yang selalu memberikan semangat, doa, serta kasih sayang yang tiada henti
9. Ridho Fachrurrozi untuk perhatian, motivasi, serta semangatnya.
10. Teman-teman seperjuangan Grup Istri Idaman (Khansa, Nisa, Tika, Intan, Diny, Besty, dan Via) yang sama-sama berjuang dan saling mendukung dalam penyelesaian Tugas Akhir.
11. Cahya, Ghina, dan Muna yang telah memberikan waktu dan nasihat untuk jadi yang lebih baik.
12. Teman-teman DIII Perbankan dan Keuangan 2015, terimakasih atas kerjasamanya selama ini.
13. Semua pihak yang telah membantu baik moril maupun materiil yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu atas segala bantuannya sehingga terselesaikannya penulisan laporan ini.

Penulis menyadari dalam penulisan Tugas Akhir ini tidak terlepas dari kekurangan serta kesalahan karena keterbatasan pengetahuan, pengalaman, dan kemampuan yang dimiliki penulis. Karenanya penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi tercapainya kesempurnaan penyusunan Tugas Akhir ini. Akhirnya dengan segala

kerendahan hati, penulis mengharapkan laporan Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

Wassalamualaikum Wr. Wb

Penulis

Geby Humairah

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Pernyataan Bebas Penjiplakan.....	iii
Kata Pengantar.....	iv
Daftar Isi.....	vii
Daftar Tabel.....	ix
Daftar Gambar	x
Daftar Lampiran.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Dasar Pemilihan	1
1.2. Tujuan Magang.....	3
1.3. Target Magang.....	4
1.4. Bidang Magang	4
1.5. Lokasi Magang	5
1.6. Jadwal Magang.....	6
1.7. Sistem Penulisan Laporan Magang.....	6
BAB II LANDASAN TEORI	
2.1. Bank.....	8
2.1.1. Fungsi Bank.....	9
2.1.2. Sumber Dana Bank	11
2.2. Kredit.....	14
2.2.1. Unsur Kredit	15
2.2.2. Tujuan Kredit	16
2.2.3. Fungsi Kredit	17
2.2.4. Jenis Kredit.....	17
2.2.5. Prinsip Pemberian Kredit 5C.....	19
2.3. Prosedur	22
2.4. KPR	22

2.4.1. Jenis KPR	23
BAB III ANALISIS DESKRIPTIF	
3.1. Data Umum	26
3.1.1. Sejarah.....	26
3.1.2. Visi Dan Misi	28
3.1.3. Struktur Organisasi	29
3.1.4. Produk-produk PT. BTN (Persero), Tbk.....	30
3.2. Data Khusus	36
3.2.1. KPR Subsidi Sejahtera Tapak	36
3.2.2. Syarat KPR Subsidi Sejahtera Tapak.....	40
3.2.3. Ketentuan KPR Subsidi Sejahtera Tapak	43
3.2.4. Prosedur Penanganan KPR Subsidi Sejahtera Tapak	45
3.2.5. Hambatan KPR Subsidi Sejahtera Tapak.....	54
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	
4.1. Kesimpulan	56
4.2. Saran.....	58
Daftar Pustaka	
Lampiran	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Jadwal Magang	6
Tabel 3.1. Daftar Nama Pengembang Dan Perumahan Yang Dibiayai.....	37

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Lokasi Magang.....	5
Gambar 3.1. Struktur Organisasi.....	29
Gambar 3.2. Alur Pemberian KPR Subsidi.....	45
Gambar 3.3 . Tabel Angsuran.....	50

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Surat Keterangan Magang

Lampiran 2 : Surat Keterangan Tidak Memiliki Rumah

Lampiran 3 : Surat Pernyataan Penghasilan

Lampiran 4 : Surat Permohonan KPR

Lampiran 5 : Surat Kuasa

Lampiran 6 : Surat Pernyataan

Lampiran 7 : Surat Pernyataan Utilitas

Lampiran 8 : Surat Verifikasi

Lampiran 9 : Berita Acara

Lampiran 10 : Surat Bantuan Uang Muka

Lampiran 11 : Surat Kekurangan Uang Muka

Lampiran 12 : *Standing Intruction*

Lampiran 13 : Tabel Angsuran

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Dasar Pemikiran

Seiring dengan peningkatan taraf hidup serta berkembangnya jaman dan teknologi, bertambah pula tuntutan kebutuhan hidup manusia, terutama kebutuhan pokok, salah satunya adalah kebutuhan akan tempat tinggal yang harus dipenuhi, yang mana tertuang pada Pasal 28 H amendemen UUD 1945 dan UU No 4 Tahun 1992 bahwa “Rumah adalah salah satu kebutuhan dasar manusia serta dikembangkan untuk meningkatkan pemerataan kesejahteraan rakyat”. Sayangnya hak dasar masyarakat tersebut belum sepenuhnya terpenuhi. Masih banyaknya masyarakat menengah kebawah, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah yang belum mampu memenuhi kebutuhan akan rumahnya, disebabkan oleh kesenjangan pemenuhan kebutuhan yang relatif masih besar.

Perbankan adalah salah satu lembaga keuangan yang mempunyai peranan penting dalam sektor ekonomi masyarakat (khususnya bidang pembiayaan kredit), yaitu dalam mendorong pencapaian tujuan nasional yang berkaitan dengan pemerataan taraf hidup masyarakat. Menurut UU No.7 Tahun 1992 yang kemudian diubah menjadi UU No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Bank adalah

“Badan Usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Peran utama bank adalah sebagai lembaga intermediasi antara pihak yang kelebihan dana (*surplus of fund*) dengan pihak yang memerlukan dana (*lack of fund*), mendorong kemajuan serta pembangunan fasilitas negara lewat kemudahan dalam proses pembayaran yang juga merupakan peran bank sebagai (*agent of development*).

Perbankan dituntut mampu untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, diwujudkan melalui produk penyaluran dana yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui pemenuhan kebutuhan pokok, salah satunya adalah produk pembiayaan rumah yang biasa di sebut dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), memiliki tujuan untuk mempermudah masyarakat dalam kepemilikan rumah, terutama bagi yang penghasilannya rendah.

PT. BTN (Persero) Tbk adalah salah satu perusahaan milik negara yang bergerak dibidang perbankan, memiliki tugas yaitu menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan yang selanjutnya dana tersebut disalurkan kembali kepada masyarakat melalui berbagai produk. Salah satu produk yang ditawarkan PT. BTN (Persero) Tbk adalah produk pembiayaan kredit rumah. Dimana sejak tahun 1974 PT. BTN (Persero) Tbk merupakan pencetus dari sistem kredit perumahan di Indonesia.

PT. BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Yogyakarta menawarkan masyarakat berbagai jenis pembiayaan kredit perumahan sesuai kebutuhan, salah satunya adalah program Pemerintah yaitu produk KPR Subsidi Sejahtera Tapak yang ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yaitu

minimal dibawah Rp. 4.000.000,00 untuk kepemilikan rumah sehat sederhana dan tentunya layak huni agar terciptanya pemerataan akan kebutuhan pokok oleh masyarakat.

Produk KPR Subsidi Sejahtera Tapak adalah produk Pemerintah, dimana Pemerintah berharap masyarakat bisa memiliki rumah sehat sederhana dengan angsuran yang rendah sehingga tidak membebankan masyarakat serta realisasi kredit yang cepat. Angsuran yang tidak membebankan tersebut diberikan kepada masyarakat karena PT. BTN sebelumnya menilai apakah kredit yang diberikan mampu untuk kembali atau tidak, tentunya disesuaikan dengan kemampuan dan penghasilan calon debitur. Selain itu realisasi yang cepat juga merupakan wujud dari pelayanan prima PT. BTN (Persero) Tbk sendiri.

Berdasarkan uraian diatas, maka tugas akhir ini mengangkat judul **“Prosedur Penanganan KPR Subsidi Sejahtera Tapak Pada Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Yogyakarta”**.

1.2. Tujuan Magang

Dari perumusan masalah diatas, dapat ditetapkan bahwa tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui produk jenis KPR Subsidi Sejahtera Tapak yang ditawarkan oleh PT. BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui prosedur penanganan kredit KPR Subsidi Sejahtera Tapak oleh PT. BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Yogyakarta.

1.3. Target Magang

Target yang diperoleh dalam penulisan Laporan Tugas Akhir setelah pelaksanaan magang adalah:

1. Mendapatkan informasi bagaimana produk jenis KPR Subsidi Sejahtera Tapak yang ditawarkan oleh PT. BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Yogyakarta,
2. Mendapatkan informasi bagaimana prosedur penanganan kredit KPR Subsidi Sejahtera Tapak oleh PT. BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Yogyakarta.

1.4. Bidang Magang

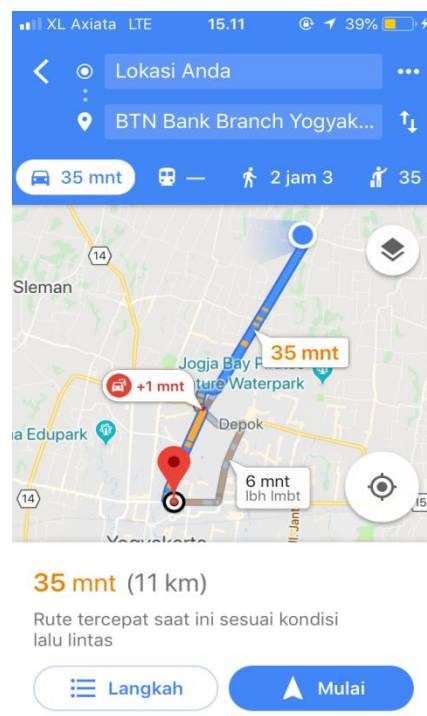
Bidang magang yang ditempati adalah *Loan Service (LS) dan Marketing Loan*, dimana LS di Bank BTN bertugas menangani operasional bank terhadap pemberian kredit pada debitur. *Loan Service* memiliki peran yang penting dalam dunia perbankan, terutama dalam memberikan pelayanan dan membina hubungan dengan masyarakat, yang didalam melayani nasabah harus selalu berusaha menarik agar calon nasabah mau mengajukan kredit. Tugas *Loan Service* antara lain :

1. Mengenalkan berbagai produk kredit pada calon debitur.
2. Memberikan informasi yang jelas mengenai syarat dan ketentuan pengajuan kredit.
3. Mewawancarai calon debitur.
4. Melakukan pengarsipan data.

Marketing Loan memiliki tugas sebagai pencari nasabah (pihak ketiga) yang sedang membutuhkan dana untuk keperluan individu maupun kepentingan lainnya dalam bentuk pinjaman. *Marketing Loan* sendiri dituntut untuk mampu bertanggung jawab atas setiap target pembiayaan (kredit) yang diterima, mempunyai kemampuan dalam menganalisis pembiayaan (kredit), dan memproses serta merealisasikan pembiayaan (kredit).

1.5. Lokasi Magang

Lokasi magang berada di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Yogyakarta, di Jl. Jend. Sudirman No. 71 55223, Telepon: 0274 - 589898, 581014, 581016 Fax: 0274 – 561289



Gambar 1.1 Lokasi Magang

Sumber : google maps, 2018

1.6. Jadwal Magang

Jadwal dari kegiatan magang sendiri dimulai dari bulan Maret, kemudian dilanjutkan pada pembuatan proposal dan bimbingan Dosen. Berikut merupakan rincian jadwal magang:

Tabel 1.1 Jadwal Magang

Bulan	Maret				April				Mei			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Pembuatan proposal												
Magang di Bank BTN KC Yogyakarta												
Bimbingan Dosen												

1.7. Sistematika Penulisan Laporan Magang

Sistematika penulisan tugas akhir terdiri dari empat bab yang berisikan:

1. BAB 1 Pendahuluan

Bab ini merupakan bab pengantar yang berisikan dasar pemikiran, tujuan magang, target magang, bidang magang, lokasi magang, jadwal magang, dan sistematika penulisan tugas akhir.

2. BAB II Landasan Teori

Bab ini merupakan bab berisi tentang teori yang dipergunakan untuk memecahkan masalah.

3. BAB III Analisis Deskriptif

Bab ini merupakan bab yang terdiri dari data umum dan data khusus. Dimana data umum menjelaskan gambaran umum tempat magang, Sedangkan data khusus mendeskripsikan data hasil temuan di lapangan yang sesuai dengan *topic* yang diangkat selama proses kegiatan magang.

4. BAB IV Kesimpulan Dan Saran

Bab ini merupakan bab dimana didapatnya kesimpulan akhir dari hasil analisis pada bab sebelumnya di PT. BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Yogyakarta, serta saran yang dibuat untuk perkembangan dan kemajuan pada PT. BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Yogyakarta.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Bank

Pengertian bank menurut pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, Bank adalah

“Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit atau bentuk-bentuk lainnya untuk meningkatkan taraf hidup orang banyak”.

Pengertian lainnya menurut Kasmir, Bank adalah

“Lembaga keuangan yang bagian utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya”. (Kasmir, 2008)

Bank merupakan lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi perusahaan, lembaga pemerintah, swasta maupun perorangan dalam menghimpun dana lalu menyalurkannya dalam bentuk perkreditan jasa lainnya.

Berdasarkan pengertian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa kegiatan bank terbagi menjadi tiga yaitu menghimpun dana, menyalurkan dana, serta memberikan jasa dan layanan. Pengertian menghimpun dana ialah mencari atau mengumpulkan dana dari masyarakat dengan cara pembelian produk dalam bentuk tabungan, giro maupun deposito. Atau istilah lainnya adalah *funding*.

Pengertian penyaluran dana, adalah melemparkan kembali dana dari masyarakat yang menabung ke masyarakat lainnya dalam bentuk pinjaman (kredit).

Sedangkan pengertian jasa dan layanan adalah jasa pendukung, diberikan untuk mendukung kelancaran kegiatan operasional bank. Contohnya adalah jasa pengiriman uang (*Transfer*), jasa penagihan (*Inkaso*), jasa kliring (*Clearing*), jasa *letter of credit* (L/C), dan lain-lain.

2.1.1. Fungsi Bank

Secara umum fungsi bank adalah menghimpun dana dari masyarakat luas (*funding*) setelah itu, dana yang didapat disalurkan kembali dalam bentuk pinjaman atau kredit (*lending*) untuk berbagai tujuan. Fungsi bank lebih spesifik diungkapkan oleh Y. Sri Susilo, Sigit Triandaru, dan A. Totok Budi Santoso (2006), yaitu:

1. *Agent Of Trust*

Merupakan kunci utama dalam kegiatan perbankan. Fungsi ini akan membangun kepercayaan baik dari pihak penyimpan dana, pihak bank, serta pihak yang akan melakukan pinjaman (kredit). Kepercayaan ini penting dibangun karena semua pihak ingin merasa diuntungkan.

Masyarakat tertarik untuk menabung disuatu bank apabila terdapat unsur *trust*, yang bila masyarakat memerlukan dananya untuk diambil, bank mampu menyediakan dana yang dibutuhkan masyarakat tersebut. Begitu pula dengan penyaluran dana, bank melakukan penyaluran kredit juga berdasarkan unsur *trust*. Penyaluran kredit hanya diberikan kepada calon debitur yang dapat

dipercaya. Dimana sebelumnya bank akan melakukan penilaian kepada calon nasabah, dilihat dari apakah calon nasabah memiliki karakter yang baik atau tidak, apakah calon nasabah memiliki kemampuan membayar pada saat jatuh tempo, apakah calon nasabah memiliki sumber pembiayaan, agunan yang dimiliki sebagai pelindung bank dari risiko kerugian, serta penilaian terhadap kondisi ekonomi.

2. *Agent Of Development*

Kegiatan perekonomian masyarakat disektor riil dan disektor moneter tidak dapat dipisahkan. Keduanya saling mempengaruhi satu sama lain. Dimana kegiatan bank dapat mempengaruhi masyarakat dalam melakukan distribusi, konsumsi barang dan jasa serta investasi. Karena kegiatan tersebut tidak terlepas dari penggunaan uang. Oleh karena itu dalam operasionalnya kemajuan suatu bank dapat mempengaruhi perekonomian suatu masyarakat.

3. *Agent Of Service*

Selain melakukan kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana, bank juga melakukan pelayanan dalam hal jasa, yang mana jasa yang ditawarkan berhubungan dengan kegiatan perekonomian masyarakat secara umum. Seperti Jasa Penagihan (*Inkaso*), Jasa Kliring (*Clearing*), Jasa *Letter Of Credit* (L/C), dan *Transfer*.

2.1.2. Sumber Dana Bank

Pengertian sumber dana bank ialah

“Usaha bank dalam menghimpun dana dari masyarakat. Perolehan dana ini tergantung dari bank itu sendiri, apakah dari simpanan masyarakat atau dari lembaga lainnya” (Kasmir, 2008:45)

Pemilihan sumber dana harus dilakukan secara tepat, karena akan menentukan besar kecilnya biaya yang ditanggung oleh bank. Sumber dana bank diperoleh dari beberapa sumber yaitu:

1. Dana yang Bersumber dari Bank Itu Sendiri.

Berasal dari perolehan dana bank itu sendiri, jika bank mengalami kesulitan memperoleh dana dari luar. Perolehan dan itu sendiri bisa didapat dari para pemegang saham bank atau pemilik bank. Yang salah satu contohnya adalah modal setor. Selain modal disetor terdapat beberapa pencairan dana yang bersumber dari bank itu sendiri yaitu :

1) Setoran Modal

Merupakan setoran modal yang berasal dari pemegang saham, baik pemegang saham baru atau lama.

2) Cadangan Laba

Laba tahunan yang dicadangkan oleh bank dan tidak langsung digunakan (sementara).

3) Laba yang Belum Dibagi

Laba tahun berjalan yang belum dibagikan pada pemegang saham.

Keuntungan sumber dana sendiri ialah bank tidak perlu melakukan pembayaran bunga yang biasanya relatif lebih besar jika dibandingkan pinjaman ke lembaga lain. Sementara kerugiannya ialah prosedur yang relatif lama.

2. Dana yang Berasal dari Masyarakat Luas

Ukuran keberhasilan sebuah bank dapat dilihat dari seberapa banyak membiayai operasionalnya yang berasal dari masyarakat. Dana yang banyak dan tidak terbatas dimasyarakat merupakan keuntungan sumber dana ini. Sedangkan kerugiannya ialah sumber dana ini relatif lebih mahal jika dibandingkan dana sendiri baik untuk biaya bunga ataupun biaya promosi.

Terdapat tiga jenis simpanan untuk memperoleh dana dari masyarakat, yaitu :

1) Simpanan Giro

Simpanan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan cek atau bilyet giro. Cek untuk penarikan tunai sedangkan bilyet giro untuk pemindahbukuan. Tujuan utama simpanan giro adalah sebagai kemudahan dalam melakukan pembayaran, terutama bagi wirausaha.

2) Simpanan Tabungan

Simpanan yang penarikannya dapat dilakukan dengan syarat tertentu yang telah disepakati, tidak menggunakan cek, ataupun bilyet giro. Penarikannya menggunakan buku tabungan, ATM

atau kartu debit. Simpanan tabungan adalah sebagian dana yang disisihkan masyarakat dari pendapatan untuk keperluan jangka pendek atau berjaga-jaga.

3) Simpanan Deposito

Simpanan yang penarikannya memiliki jangka waktu tertentu. Bunga deposito yang relatif lebih tinggi jika dibandingkan bunga tabungan biasa.

3. Dana yang Bersumber dari Lembaga Lain

Jika bank mengalami kesulitan dalam pencairan dana pertama dan kedua, bank dapat melakukan pencairan sumber dana yang berasal dari lembaga lain. Dana yang diperoleh digunakan untuk membiayai transaksi yang sifatnya sementara. Perolehan sumber dana tersebut didapat dari:

1) Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (BLBI)

Kredit oleh Bank Indonesia bagi bank yang mengalami kesulitan likuiditas.

2) Pinjaman Antar Bank (*Call Money*)

Pinjaman yang memiliki bunga yang relatif besar dan sifatnya jangka pendek. Diberikan kepada bank yang mengalami kalah kliring dan tidak mampu untuk membayar kekalahan.

3) Pinjaman dari Bank Luar Negeri.

4) Surat Berharga Pasar Uang (SBPU).

Pihak bank menerbitkan SBPU kemudian diperjualbelikan pada pihak yang berminat, baik perusahaan keuangan maupun non keuangan.

2.2. Kredit

Kata kredit berasal dari kata *credere* yang artinya kepercayaan, yang apabila seseorang memperoleh kredit berarti ia telah memperoleh kepercayaan. Selain itu pihak pemberi kredit meyakini bahwa uang yang dipinjamkan pasti akan kembali. (Kasmir, 2008: 72)

Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 kredit adalah

“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Berdasarkan pengertian tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa kredit dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang, contohnya bank membiayai kredit dalam pembelian rumah. Pihak bank adalah sebagai kreditur sementara nasabah adalah sebagai penerima kredit (debitur).

2.2.1. Unsur Kredit

Dalam pemberian kredit, salah satu unsur yang paling penting adalah kesepakatan antara pihak bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur. Bank akan menyetujui kredit apabila sudah terdapat perjanjian yang ditandatangani oleh keduanya.

Dan jika dilihat secara utuh, kredit mengandung banyak makna sehingga ketika membicarakan kredit, maka unsur-unsur yang terkandung didalamnya juga juga merupakan hal yang paling penting. (Kasmir, 2008: 74)

Berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan unsur-unsur yang terkandung dalam kredit yaitu:

1. Kepercayaan

Kepercayaan adalah hal yang paling penting dalam pemberian kredit, kepercayaan ini diberikan sebelum dana dikeluarkan oleh bank, dimana terdapat penyelidikan untuk mengetahui kemauan dan kemampuan calon nasabah dalam membayar kredit yang disalurkan.

2. Kesepakatan

Dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan, dimana kesepakatan tersebut dituangkan dalam sebuah perjanjian akad kredit yang masing-masing pihak menandatangani, yaitu pihak bank dan nasabah.

3. Jangka Waktu

Dalam setiap kredit pasti memiliki jangka waktu, mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati pada awal.

4. Risiko

Adanya jangka waktu atau tenggang waktu pengembalian dapat menyebabkan risiko kerugian. Semakin panjang jangka waktu suatu kredit, semakin besar pula risikonya tidak tertagih, begitu pula sebaliknya.

5. Balas Jasa

Balas jasa disini yaitu bunga, biaya provisi dan komisi, serta biaya administrasi kredit bagi keuntungan bank akibat pemberian fasilitas kredit.

2.2.2. Tujuan Kredit

Tujuan kredit dapat dilihat dari beberapa aspek, yaitu bagi bank, masyarakat, dan pemerintah. (<http://www.pelajaran.co.id/2017/10/pengertian-tujuan-fungsi-unsur-prinsip-jenis-dan-manfaat-kredit.html>, diakses pada 28 April 2018):

1. Tujuan Bagi Bank

Dengan pemberian kredit, bank memperoleh pendapatan bunga yang diterima dari debitur, dan akan memperoleh nilai tambah yang nantinya akan mengembangkan usaha bank itu sendiri.

2. Tujuan Bagi Masyarakat

Tujuan kredit adalah membantu mengatasi kesulitan pembiayaan dengan pinjaman.

3. Tujuan Bagi Pemerintah

Tujuan kredit bagi pemerintah adalah untuk menyukseskan program pemerintah sendiri dalam hal ekonomi pembangunan, menjaga keseimbangan jumlah uang beredar, serta dengan kredit pula dapat menciptakan lapangan usaha bagi masyarakat.

2.2.3. Fungsi Kredit

Fungsi kredit yaitu: (<http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-kpr-kredit-pemilikan-rumah.html>, diakses pada 28 April 2018):

1. Kredit dapat meningkatkan daya guna uang dan barang.
2. Kredit dapat meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
3. Kredit sebagai alat stabilitas ekonomi.
4. Kredit sebagai jembatan meningkatkan pendapatan nasional.
5. Kredit juga sebagai alat hubungan ekonomi internasional.

2.2.4. Jenis Kredit

Dilihat dari jenisnya, kredit terbagi kedalam beberapa jenis, yang pada setiap bagian nya memiliki karakteristik yang berbeda. (Kasmir, 2008: 76):

1. Dilihat dari Segi Kegunaan

Dalam segi kegunaan, kredit dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

- 1) Kredit Investasi

Kredit yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha, masa pemakaiannya relatif lebih lama (jangka menengah atau

panjang), karena cara pelunasannya melalui angsuran dan nilainya yang relatif besar. Misalnya, apabila nasabah bergerak dalam bidang perdagangan material, kredit investasi dapat digunakan untuk pembelian tanah dan bangunan kantor, truk pegangkat barang, komputer, dan lain sebagainya.

2) Kredit Modal Kerja

Kredit modal kerja digunakan untuk meningkatkan produksi dalam operasionalnya. Kredit ini juga sebagai pendukung kredit investasi yang sudah ada. Misalnya, apabila nasabah bergerak dalam bidang perdagangan material, kredit modal kerja dapat digunakan untuk pembelian bahan baku seperti: Semen, Pasir, Batu bata, bisa juga untuk membayar gaji pegawai, serta biaya-biaya lainnya.

2. Dilihat dari Segi Tujuan Kredit

Dalam setiap produknya, kredit dari segi tujuan dibagi menjadi tiga, yaitu:

1) Kredit Produktif

Digunakan untuk meningkatkan usaha produksi atau investasi. Diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Contohnya, dalam usaha pabrik pembuatan tas. Ada barang ataupun perlengkapan yang harus dibeli yang akhirnya akan menghasilkan sebuah tas.

2) Kredit konsumtif

Digunakan untuk konsumsi yang dipakai secara pribadi baik oleh seseorang atau badan usaha, artinya kredit ini tidak menghasilkan barang atau pun jasa. Contohnya: Pembelian mobil, motor, rumah, dan lain sebagainya.

3) Kredit Perdagangan

Digunakan untuk kegiatan perdagangan, dalam hal pembelian barang dagang kepada *agent* ataupun *supplier* dalam jumlah tertentu.

2.2.5. Prinsip Pemberian Kredit 5C

Dalam pemberian kredit, sebuah bank harus mempertimbangkan kelayakan nasabah. Adanya penelitian secara mendalam adalah salah satu contohnya. Bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Penilaian dilakukan dengan berbagai prinsip kredit, yaitu dengan analisis 5C dan analisis 7P. (Kasmir, 2008: 91)

Prinsip pemberian kredit dengan analisis 5C adalah sebagai berikut :

1. *Character*

Character adalah watak atau sifat dari calon debitur. Tujuan dijalankannya prinsip ini adalah memberikan keyakinan pada bank bahwa orang yang diberikan kredit adalah orang yang benar-benar dapat dipercaya. Dari *character* ini bank bisa menilai kemauan nasabah dalam membayar kreditnya. Karena jika *character* seseorang

dikategorikan baik ia akan berusaha membayar kredit yang ia miliki dengan berbagai cara.

2. *Capacity*

Capacity adalah kemampuan membayar kredit nasabah dengan kemampuan mengelola bisnis dan mencari laba. Semakin banyak jumlah pendapatan seseorang, semakin besar pula kemampuannya untuk membayar kredit.

3. *Capital*

Capital adalah kemampuan bank untuk mengetahui sumber pembiayaan yang dimiliki calon nasabah. Dimana calon nasabah juga harus memiliki sumber dana lain selain kredit yang ia ajukan.

4. *Collateral*

Collateral merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah, bersifat nonfisik maupun fisik. Jumlah jaminan pun harus melebihi jumlah kredit yang diajukan. Berfungsi sebagai pelindung bank dari risiko kerugian atau bila terjadi kredit macet.

5. *Condition*

Kondisi ekonomi juga merupakan prinsip dalam pemberian kredit. Kondisi ini meliputi masa sekarang dan masa yang akan datang sesuai sektor masing-masing.

Selain itu penilaian dalam pemberian kredit juga mengandung unsur 7P, yang artinya :

1. *Personality*

Penilaian nasabah dari tingkah laku atau kepribadian sehari-hari. Secara tidak langsung, *personality* hampir sama dengan *character* pada 5C.

2. *Party*

Yaitu mengelompokkan nasabah dalam beberapa golongan berdasarkan karakter, modal, loyalitas, dan kemampuan. Yang pada akhirnya nasabah tersebut akan dikelompokkan berdasarkan hasil yang didapat untuk mendapatkan fasilitas kredit.

3. *Purpose*

Yaitu untuk mengetahui dasar utama pengajuan kredit nasabah, termasuk jenis kredit yang diinginkan.

4. *Prospect*

Penilaian prospek usaha nasabah pada masa selanjutnya, akan menguntungkan atau tidak. Karena jika prospek sebuah usaha pada masa yang akan datang dikatakan kurang, bank akan mengalami kerugian, begitu pula nasabah.

5. *Payment*

Yaitu menilai bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur, akan semakin baik pula sehingga jika salah satu usaha mengalami kerugian, sektor usaha lain akan menutupinya.

6. *Profitability*

Menilai kemampuan nasabah mencari laba. Diukur dari periode ke periode akan sama atau meningkat.

7. *Protection*

Yaitu perlindungan untuk menjaga kredit yang diberikan oleh bank, berupa jaminan barang atau jaminan asuransi.

2.3. Prosedur

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Prosedur adalah “Tahap kegiatan untuk menyelesaikan aktivitas, merupakan metode langkah demi langkah secara pasti dalam memecahkan suatu masalah”

”Menurut Jerry Fitz Gerald dkk (1981) Prosedur adalah suatu urutan dari tahapan-tahapan instruksi yang menerangkan apa yang harus dikerjakan, siapa yang mengerjakannya, kapan dikerjakan dan bagaimana mengerjakannya”.

Dari kedua pengertian tersebut dapat disimpulkan, prosedur adalah suatu cara atau tahapan yang harus dilakukan agar mendapat suatu keputusan akhir. Dimana menerangkan apa, kapan dan siapa yang mengerjakan suatu tugas tersebut

2.4. KPR

Kredit Pemilikan Rumah atau KPR adalah fasilitas kredit yang berikan perbankan sebagai wadah bagi masyarakat (nasabah) yang ingin membeli ataupun memperbaiki rumah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Staff *Loan Service* BTN Cabang Yogyakarta pada 19 April 2018, KPR didefinisikan sebagai kredit yang diberikan pihak bank kepada nasabah sebagai debitur yang digunakan untuk pembelian atau pembayaran bangunan tempat tinggal dengan tujuan dimiliki atau dihuni.

2.4.1. Jenis KPR

Berdasarkan hasil wawancara dengan Staff *Loan Service* BTN Cabang Yogyakarta pada 19 April 2018, KPR terbagi dalam 2 jenis yaitu:

1. KPR Non Subsidi

Adalah KPR yang ditujukan untuk setiap masyarakat, siapapun boleh melakukan pengajuan kredit ini. Syarat dan ketentuannya sendiri dibuat oleh bank, penentuan besarnya biaya kredit serta suku bunga pun ditetapkan menurut kebijakan bank terkait. Tetapi syarat administrasi dan penentuan kredit biasanya relatif sama antar banknya dalam setiap pengajuan KPR.

Di PT. BTN (Persero), Tbk Cabang Yogyakarta sendiri, KPR Non Subsidi terdiri dari enam jenis produk, yaitu:

1) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN Planitum

Jenis KPR dalam pembelian rumah baik itu baru atau lama (*second*), dari *developer* ataupun non *developer*, serta pembelian rumah siap huni (*ready stock*) atau belum jadi (*indent*), maupun *take over* kredit dari bank lain.

2) KPR BTN Mikro

Jenis produk dimana PT. BTN (Persero), Tbk memberi kemudahan dalam pembelian lahan atau rumah, pembangunan rumah, ataupun renovasi rumah secara bertahap yang diprioritaskan untuk masyarakat yang bekerja pada sektor informal.

3) Kredit Pemilikan Apartemen

Kredit dalam hal pembelian apartemen dari *developer* maupun non *developer*, untuk pembelian rumah baru atau *second*, pembelian rumah siap huni (*ready stock*) atau belum jadi (*indent*), maupun *take over* kredit dari Bank lain.

4) Kredit Agunan Rumah (KAR)

Kredit yang biasanya digunakan untuk kebutuhan konsumtif dengan jaminan rumah tinggal, apartemen ataupun ruko.

5) Kredit Bangun Rumah

Fasilitas kredit bagi yang ingin membangun rumah diatas tanah milik sendiri.

6) KRING

2. KPR Subsidi

Adalah kredit yang ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Produk kredit ini adalah salah satu program Pemerintah. Dikatakan kredit subsidi karena Pemerintah nantinya akan membantu dalam meringankan kredit (uang

muka) serta penambahan dana bangunan atau perbaikan rumah. Karena kredit subsidi diatur langsung oleh Pemerintah, pihak bank harus menjalankan sesuai prosedur dan tidak semua masyarakat yang mengajukan akan mendapatkan fasilitas kredit ini. Secara umum batasan Pemerintah dalam pemberian KPR Subsidi ialah maksimal kredit yang diberikan serta penghasilan pemohon yang tidak melebihi syarat.

KPR Subsidi terbagi dari dua jenis, yaitu:

1) KPR Subsidi Sejahtera Tapak

Gaji/penghasilan pokok pemohon tidak melebihi Rp.4 Juta.

2) KPR Subsidi Sejahtera Susun

Gaji/penghasilan pokok pemohon tidak melebihi Rp. 7 Juta.

BAB III

ANALISA DESKRIPTIF

3.1. Data Umum

3.1.1. Sejarah

Pada awal pembentukannya yaitu tahun 1897, melalui *Koninlijk Besluit* No. 27 tanggal 16 Oktober 1897, pemerintah Hindia Belanda mendirikan Postpaar Bank dengan tujuan mengajari masyarakat Indonesia untuk belajar menabung. Pada tahun 1939 Postpaar berkembang dan memiliki empat cabang di beberapa daerah yaitu di kota Jakarta, Surabaya, Makasar, dan Medan. Tetapi pada tahun 1940 terjadi penarikan tabungan massal secara besar-besaran dalam waktu singkat akibat penyerbuan Jerman pada Netherland, yang membuat kegiatan Postpaar sempat terganggu, hingga pada tahun 1941 keadaan keuangan kembali normal seperti semula.

Hindia Belanda menyerah tanpa syarat kepada Jepang pada tahun 1942. Jepang kemudian mendirikan Tyokin Kyoku di Yogyakarta, yaitu bank yang menarik dana dari masyarakat dalam bentuk dana pula. Tetapi kegiatan tersebut dilakukan dengan paksaan, hingga membuat usaha yang dilakukan tersebut gagal.

Sesudah proklamasi 17 Agustus 1945, Tyokin Kyoku diambil alih oleh Bapak. Darmosoesanto dari Jepang ke Pemerintah Republik Indonesia. Dengan diambil alih nya Tyokin Kyoku dari Jepang, berganti pula nama bank tersebut menjadi Kantor Tabungan Pos dengan Bapak Darmosoesanto sebagai Direktur pertama. Kegiatan pertama Kantor Tabungan Pos adalah melayani

penukaran mata uang Jepang dengan mata uang Republik Indonesia pada waktu itu (ORI).

Terjadi agresi Belanda pada tahun 1946 yang membuat Kantor Tabungan Pos tidak bertahan lama, hingga Kantor Tabungan Pos pun diduduki Belanda. Kantor Tabungan Pos berubah nama menjadi Bank Tabungan Republik Indonesia yang segala operasionalnya diatur oleh Kementerian Perhubungan tahun 1949.

Setelah itu, Undang-Undang Darurat No. 9 tanggal 9 Februari 1950 dikeluarkan, yang berisi induk Kementerian Bank Tabungan Pos diubah dari Kementerian Perhubungan menjadi Kementerian Keuangan, dibawah Mentri Urusan Bank Sentral. Undang-Undang Darurat pun kemudian dikukuhkan dengan Undang-Undang No.36 tahun 1953 tanggal 18 Desember 1953. Bank Tabungan Pos berubah nama menjadi Bank Tabungan Negara.

Kemudian pada tahun 1968, berdasarkan Undang-Undang tanggal 19 Desember 1968, Bank Tabungan Negara ditetapkan menjadi bank milik negara, serta dilakukan perubahan nama lagi dari Bank Tabungan Pos menjadi BNI unit V. Tahun 1974 pelayanan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) hadir pada Bank Tabungan Negara. Yang disalurkan pertama kali pada tanggal 10 Desember 1976 hingga pada akhirnya tanggal 10 Desember menjadi hari KPR.

Tahun 1992 dikeluarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 tahun 1992 yang berisikan bentuk hukum Bank Tabungan Negara berubah menjadi Perusahaan Perseroan. Hingga akhirnya Menteri BUMN mengeluarkan pula

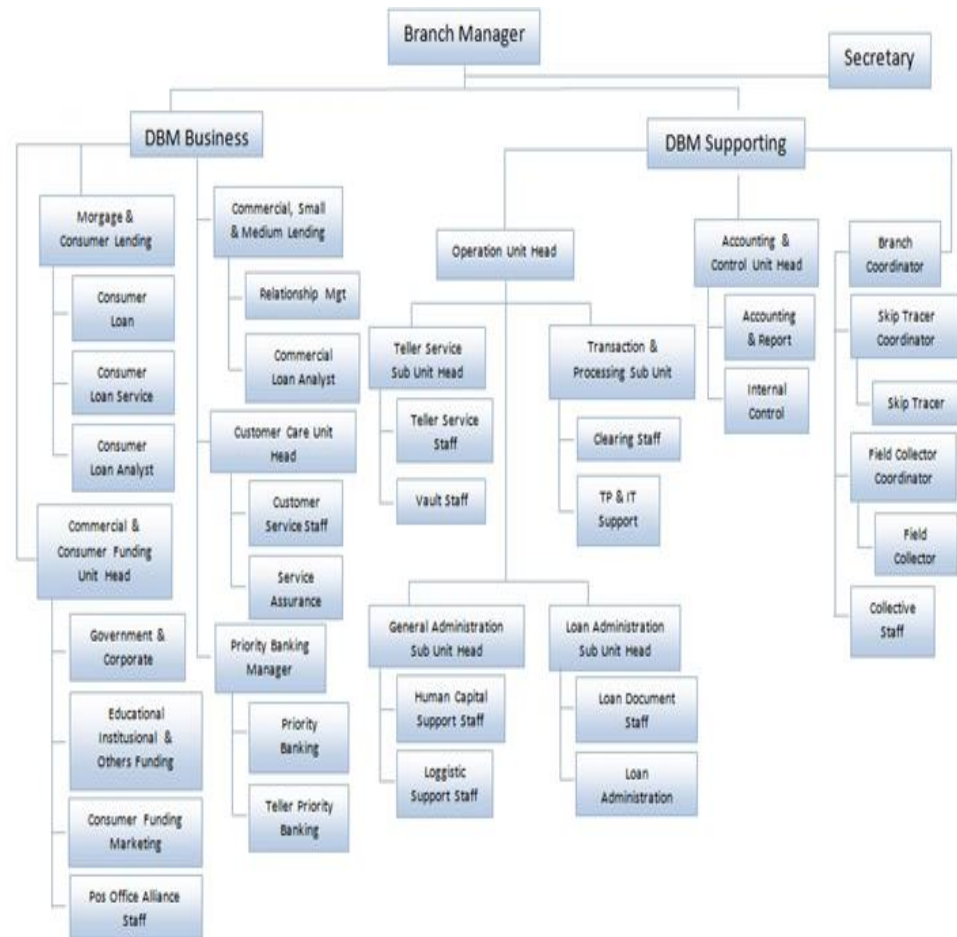
Surat S-544M-MBU/2001 menetapkan Bank Tabungan Negara (Persero) adalah bank yang *focus* dalam bidang KPR.

3.1.2. Visi Dan Misi

1. Visi PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk adalah:
Terdepan dan terpercaya dalam memfasilitasi sektor perumahan dan jasa layanan keuangan keluarga.
2. Misi PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk adalah:
 - 1) Berperan aktif dalam mendukung sektor perumahan, baik dari sisi penawaran maupun dari sisi permintaan, yang terintegrasi dalam sektor perumahan di Indonesia.
 - 2) Memberikan layanan unggul dalam pembiayaan kepada sektor perumahan dan kebutuhan keuangan keluarga.
 - 3) Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis *digital*.
 - 4) Menyiapkan dan mengembangkan *human capital* yang berkualitas, profesional, dan memiliki banyak integritas tinggi.
 - 5) Meningkatkan *shareholdervalue* dengan *focus* kepada peningkatan pertumbuhan profitabilitas sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance*.
 - 6) Memedulikan kepentingan masyarakat sosial dan lingkungan secara berkelanjutan.

3.1.3. Struktur Organisasi

Struktur Organisasi PT. BTN (Persero) KC Yogyakarta adalah:



Gambar 3.1 Struktur Organisasi PT. BTN (Persero) KC Yogyakarta

Sumber : Data diolah BTN Yogyakarta

3.1.4. Produk PT. BTN (Persero), Tbk

1. Produk Dana

1) Tabungan Batara

Tabungan multiguna untuk masyarakat yang aman dengan berbagi kemudahan yang terus meningkat.

2) Tabungan Batara Prima

Tabungan yang dilengkapi bonus apabila nasabah tidak melakukan penarikan selama jangka waktu tertentu. Selain itu tabungan ini dilengkapi juga oleh suku bunga premium.

3) Tabungan Ebatara Pos

Merupakan hasil dari produk kerjasama antara PT. BTN (Persero) dengan PT. Pos (Persero) yang transaksinya dapat dilakukan melalui semua outlet Bank BTN serta loket Kantor Pos *online*.

4) Tabungan Haji

Tabungan yang ditujukan untuk calon jamaah haji dalam mempersiapkan biaya perjalanan ibadah haji.

5) Tabungan BTN Junior

Tabungan yang tidak dilengkapi dengan fasilitas penarikan menggunakan ATM juga tidak dikenakan biaya administrasi bulanan karena tabungan ini diperuntukan bagi anak yang berumur 12 tahun.

6) Tabungan BTN Juara

Tabungan yang diperuntukkan bagi para pelajar dan mahasiswa yang berumur 13-23 tahun tanpa dikenakan biaya administrasi bulanan, tetapi pada tabungan ini dilengkapi dengan fasilitas penarikan ATM.

7) Giro

Produk simpanan yang fleksibel, penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan cek dan bilyet giro sebagai mediana.

Terdapat dua jenis giro yaitu:

- Giro Rupiah

- Giro USD

8) Deposito Berjangka

Merupakan produk simpanan berjangka dengan mata uang rupiah dan USD sebagai alatnya.

2. Produk Kredit

1) KPR Sejahtera Tapak

Kredit pada masyarakat berpenghasilan rendah dalam pembelian rumah layak tinggal yang sehat.

2) KPR Sejahtera Susun

Kredit pada masyarakat berpenghasilan rendah dalam pemilikan rumah susun baik yang sudah jadi (*Ready Stock*) atau belum jadi (*Indent*) dari pengembang.

3) KPR Griya Utama

Kredit dalam pembelian rumah baru ataupun lama.

4) KPR Platinum

Kredit dalam pembelian rumah diatas Rp. 150 Juta.

5) Kredit Pemilikan Apartemen

Kredit dalam pembelian apartemen.

6) Kredit Pemilikan Ruko

Kredit dalam pembelian ruko, baik dalam bentuk rumah kantor maupun rumah usaha serta kios.

7) Kredit Griya Multi

Kredit yang ditujukan untuk membantu debitur dalam segala hal, seperti renovasi rumah, modal kerja, sekolah, kebutuhan konsumtif lainnya.

8) Kredit Swagriya

Kredit yang ditujukan untuk membangun sebuah bangunan diatas tanah milik sendiri.

9) Kredit Swadana

Kredit dengan jaminan tabungan atau deposito yang dimiliki pada Bank BTN bagi pihak yang membutuhkan dana dalam waktu yang cepat.

10) Kredit Perumahan Perusahaan

Kredit dalam penyediaan fasilitas perumahan Dinas Perusahaan atau fasilitas kepemilikan rumah pegawai, dasarnya adalah kerjasama antara BTN dengan perusahaan.

11) Kring Batara

Kredit yang ditujukan bagi karyawan perusahaan pengguna jasa *payroll* dengan agunan gaji karyawan itu sendiri.

12) *Real Cash*

Penyediaan dana tunai dapat ditarik sewaktu-waktu.

13) Kredit Usaha Mikro Dan Kecil

Kredit yang tujuannya untuk meningkatkan akses mikro dan kecil terhadap pinjaman untuk membiayai investasi dan modal kerja.

14) Kredit Usaha Rakyat

Kredit yang bergerak dalam usaha kecil dan menengah untuk pembiayaan produktif seperti modal kerja atau investasi.

15) Pinjaman Lunak Konstruksi Bapertarum

Diberikan pada pengembang untuk membiayai pembangunan perumahan PNS yang belum memiliki rumah, bersumber dari Bapertarum PNS.

16) Kredit Yasa Griya

Kredit yang ditujukan pada *developer* dalam menambah modal kerja.

17) Kredit Pendukung Perumahan

Kredit untuk pembiayaan modal kerja kepada sektor industri.

18) Kredit Modal Kerja Kontraktor

Kredit dalam penyelesaian pekerjaan borongan menggunakan kontrak kerja.

19) Kredit Investasi

Kredit yang diberikan dalam pembiayaan investasi kepada perusahaan seperti: CV, PT, Koperasi, dan Yayasan.

20) Kredit Kendaraan Bermotor

Kredit untuk pembelian kendaraan seperti: Sepeda motor, mobil, truk, dan lain-lain.

3. Jasa dan Layanan

1) ATM Batara dapat digunakan untuk:

- Pembayaran angsuran KPR
- Isi ulang pulsa telepon selular
- Transfer antar rekening
- Pembayaran tagihan telepon rumah

2) Kiriman Uang

Pengiriman uang dalam negeri menggunakan:

- Suarat (*Mail Transfer*)
- RTGS

Pengiriman uang luar negeri menggunakan:

- *Mail Transfer*

- *Draft*

3) Inkaso

Dibagi dua jenis yaitu:

1) Warkat inkaso sendiri

2) Warkat inkaso bank lain

4) *Money Changer*

Layanan jual beli mata uang asing yang memiliki catatan kurs pada Bank Indonesia. Dapat dilakukan pada Kantor Cabang Devisa dan *Money Changer*.

5) Inkaso Luar Negeri

Terbagi menjadi dua yaitu:

1) *Inward Collection* (Inkaso Masuk)

Penerimaan warkat valuta asing untuk bank penerbit, berasal dari bank koresponden BTN diluar negeri.

2) *Outward Collection*

Pengiriman warkat dari BTN pada bank koresponden untuk ditagihkan pada penerbit.

6) RTGS

Real Time Gross Settlement atau RTGS merupakan *transferonline* mata uang rupiah, dilakukan individual per transaksi.

7) Penerimaan Biaya Perjalanan Haji

Bantuan kepastian pemberangkatan haji menggunakan sistem *online*.

8) Sms Batara

Layanan perbankan yang bisa diakses dengan mudah melalui nomor 3555 dengan mengirimkan SMS atau telepon.

9) Batara *Payroll*

Layanan bagi perusahaan dalam pengelolaan pembayaran gaji.

3.2. Data Khusus

3.2.1. KPR Subsidi Sejahtera Tapak

Seperti yang telah diketahui, KPR Subsidi adalah fasilitas kredit yang disediakan pemerintah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Dasar dari produk kredit ini sendiri adalah Peraturan Pemerintah No. 3/DIR/SMD/2017. KPR ini dibuat oleh Pemerintah agar semua masyarakat, baik yang berpenghasilan rendah juga dapat memiliki rumah atas namanya sendiri.

Sejak program KPR Subsidi Sejahtera Tapak dijalankan, banyak masyarakat dan *developer* (pengembang) tertarik untuk mengambil produk ini, karena dalam kenyataannya, program ini sangat membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki sebuah rumah sendiri. Dalam prosesnya, *developer* atau pengembang juga harus bekerjasama terlebih dahulu dengan PT. BTN (Persero), Tbk jika ingin menjalankan proyek KPR Subsidi Sejahtera Tapak.

PT. BTN (Persero), Tbk telah membiayai pembangunan beberapa perumahan untuk produk KPR Subsidi ini diberbagai wilayah Indonesia, dengan tujuan membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan.

Berikut beberapa data agent developer yang bekerjasama dengan PT. BTN (Persero), Tbk KC Yogyakarta:

Tabel 3.1 Daftar Nama Pengembang dan Perumahan yang Dibiayai PT.

BTN (Persero), Tbk KC Yogyakarta

No	Nama Pengembang	Nama Perumahan	Lokasi
Wilayah Kulon Progo			
1.	PT. Paraland	Griya Ploso Asri	Jl.Sentolo Nanggulan
Wilayah Bantul			
2.	PERUMNAS	Perum Trimulyo	Trimulyo, Bantul
3.	PT. Bumi Arofatuna Selaras	Perum Cluster Triwidadi	Desa Triwidadi, Kec. Pajangan
4.	PT. Sinar Wijoyo Sulistyio	Perum Griya Sedayu Selaras	Sedayu
5.	PT. Absolut Bangun Graha	Perum Pereng Sedayu	Sedayu
Wilayah Gunung Kidul			

6.	PT. Usaha Sumber Rejeki	Perum Griya Lohgandeng Permai	Jl. Siyono, Playen, Lohgandeng
7.	PT. Puri Dharma	Puri Semanu Residence	Jl. Pejahan, Ponorejo, Wonosari
Wilayah Magelang			
8.	PT. Arum Mandiri Indonesia	Perum Citra Harmoni 3	Mertoyudan, Magelang
9.	PT. PALAMAS	Perum Madyocondro Asri	Mertoyudan, Magelang
Wilayah Prambanan, Klaten			
10.	PT. Absolut	Perum Graha Absolut Prambanan	Prambanan
11.	PT. Eleos Bangun Graha	Perum Graha Eleos Joton	Klaten

Sumber : Data diolah BTN KC Yogyakarta

Data diatas menunjukkan bahwa KPR Subsidi Sejahtera Tapak memiliki banyak peminat, dibuktikan dengan banyaknya developer dan perumahan yang disediakan. Hal ini juga menunjukkan bahwa KPR Subsidi memiliki banyak keunggulan dibanding dengan sistem KPR lain, yaitu:

1. Harga rumah terjangkau karena disesuaikan dengan kemampuan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
2. Suku bunga yang ditetapkan rendah yaitu 5% fix sepanjang jangka waktu kredit.
3. Bebas biaya administrasi.
4. Proses realisasi kredit yang cepat.

Selain itu terdapat beberapa keuntungan yang didapat ketika menjalankan produk KPR Subsidi, baik dari masyarakat, *developer*, pemerintah, dan PT. BTN (Persero), Tbk sendiri. Keuntungan tersebut terdiri dari:

1. Masyarakat/Debitur
 - 1) Masyarakat yang berpenghasilan rendah dapat memiliki rumahnya sendiri.
 - 2) Mendapatkan bantuan uang muka dari pemerintah sebesar Rp.4 Juta rupiah dalam setiap KPRnya.
2. *Developer*
 - 1) Mendapatkan relasi dengan bekerjasama dengan PT. BTN (Persero), Tbk
 - 2) Dapat memperkenalkan perusahaannya kepada masyarakat.
3. Pemerintah
 - 1) Menjalankan tugas dalam pemerataan perekonomian.
 - 2) Menstabiliskan perekonomian Bangsa Indonesia.
 - 3) Menciptakan perluasan pasar.

4. Bank/Kreditur

- 1) Membantu program pemerintah dalam pemerataan ekonomi.
- 2) Memperkenalkan perusahaan kepada masyarakat.

3.2.2. Syarat KPR Subsidi Sejahtera Tapak

Sebelum mengajukan KPR Subsidi, tentu calon debitur harus mengetahui syarat yang dimiliki bank terlebih dahulu, dimana syarat tersebut akan dijelaskan oleh *Loan Service* pada saat nasabah datang ke bank. Setelah itu, syarat-syarat tersebut kemudian diserahkan pada *developer*. Berikut adalah persyaratan pemohon Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Sejahtera Tapak:

- 1) Belum pernah memiliki rumah sendiri.
- 2) Belum pernah menerima subsidi perumahan.
- 3) Memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPH.
- 4) Maksimal Gaji Rp. 4000.000,-

Dalam pengajuannya, terdapat dua jenis calon debitur dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yaitu pegawai tetap dan pegawai tidak tetap/wiraswasta, dimana syarat pengajuan kredit antar keduanya tidak bisa disamakan, sebagai berikut:

1. Bagi Karyawan/ Pegawai Tetap

- 1) Mengisi form permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Sejahtera, Surat kuasa potong gaji, keterangan instansi.
- 2) *Fotocopy* identitas diri (KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah).

3) *Fotocopy* identitas kerja (Kartu pegawai,SK, NIP, Slip gaji, keterangan instansi).

4) *Fotocopy* buku tabungan BTN (Batara).

Jika calon debitur belum memiliki tabungan di BTN, diharuskan untuk membuka tabungan terlebih dahulu.

2. Wiraswasta/ Pegawai Tidak Tetap

1) Mengisi form permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

2) *Fotocopy* (KTP, Kartu Keluarga, Surat nikah).

3) *Fotocopy* buku tabungan BTN (Batara).

Jika calon debitur belum memiliki tabungan di BTN, diharuskan untuk membuka tabungan terlebih dahulu.

4) SIUP/TDP/NPWP.

5) Neraca/Laba Rugi/Kwitansi penjualan.

6) Akta pendirian perusahaan/ Anggaran dasar perusahaan.

7) SPT tahunan/ Surat keterangan penghasilan tidak tetap minimal dari kepala desa.

Secara keseluruhan dokumen-dokumen yang harus disiapkan nasabah sebagai kelengkapan pemohon adalah:

1. *Fotocopy* KTP (Suami dan Istri), KK, Surat Nikah.

2. Slip gaji dan SK Pengangkatan Pegawai dari tempat bekerja.

3. Surat pernyataan bermaterai yang mencakup:

1) Surat Pernyataan Tidak Memiliki Rumah yang disahkan oleh Kelurahan atau Instansi Pemohon. Hal ini penting sebagai data

verifikasi bahwa calon nasabah memang belum memiliki rumah, serta rumah subsidi tidak akan disalahgunakan.

- 2) Surat Pernyataan Penghasilan yang ditandatangani Kepala Desa/Lurah bagi masyarakat berpenghasilan rendah tidak tetap, sementara bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan pekerjaan tetap ditandatangani oleh Pimpinan Instansi tempat bekerja.
- 3) Surat Pernyataan Pemohon KPR Sejahtera, yang menyatakan calon nasabah belum memiliki rumah sebelumnya, serta rumah subsidi harus ditinggali dalam kurun waktu paling lambat satu tahun setelah serah terima. Rumah Subsidi juga tidak boleh diperjual belikan kecuali setelah lima tahun ditinggali.
- 4) Surat Pernyataan Sarana, Prasarana dan Utilitas Perumahan mengenai perjanjian kredit yang diterima calon nasabah tanpa adanya paksaan dari pihak manapun, serta pernyataan yang mencakup bahwa calon nasabah bersedia menerima kondisi rumah subsidi.
- 5) Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa calon nasabah telah memahami ketentuan penghunian rumah sejahtera.
- 6) Surat Kuasa terkait penghentian KPR Subsidi apabila dokumen pernyataan tidak benar atau tidak dipenuhi oleh calon nasabah.
- 7) Surat Pernyataan Verifikasi terhadap kelengkapan dokumen pemohon untuk memastikan ketepatan sasaran dan pemenuhan

ketentuan KPR Sejahtera, yang ditandatangani oleh Pejabat Bank Penerbit Kredit.

4. Foto berwarna terbaru 3x4 (Suami Istri).
5. *Fotocopy* SPT Tahunan PPH orang pribadi adalah sama dengan yang dikirim ke Kantor Pajak.
6. *Fotocopy* NPWP sesuai asli.

3.2.3. Ketentuan KPR Subsidi Sejahtera Tapak

Ketentuan umum dalam pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi bagi debitur :

1. Hak Debitur
 - 1) Menempati Rumah KPR Subsidi sesuai dengan lokasi dan luas bangun/tanah seperti disebutkan dalam perjanjian kredit.
 - 2) Suku bunga sebesar 5% yang bersifat tetap selama jangka waktu kredit.
 - 3) Menerima surat/dokumen agunan berupa bukti-bukti pemilikan rumah dari Bank pada saat pelunasan kredit.
 - 4) Selama jangka waktu kredit, mendapatkan pertanggungan asuransi kebakaran dan jiwa.
2. Kewajiban Debitur

Membayar angsuran (pokok+bunga) setiap bulan melalui tabungan sampai jangka waktu pelunasan, dengan ketentuan jatuh tempo pembayaran setiap tanggal 7.

- 1) Menempati rumah setelah penandatanganan PK dan menggunakan sendiri sebagai tempat tinggal.
- 2) Tidak mengontrakkan/menyewakan Rumah Sejahtera
- 3) Tidak memindahtangankan atau memperjualbelikan Rumah Sejahtera sbelum 5 tahun disetujui oleh Bank BTN.
- 4) Mengaktifkan rekening tabungan.

3. Larangan Bagi Debitur

Debitur selama masa kredit dilarang untuk:

- 1) Memindahtangankan/memperjualbelikan Rumah Sejahtera sebelum 5 tahun dan tanpa sepengetahuan pihak Bank BTN. Dalam hal ini yang menjadi dasar hukum tersebut adalah :
 - Pasal 135, Pasal 150 dan Pasal 152 UU Republik Indonesia No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
 - Pasal 103, Pasal 107 dan 115 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.
- 2) Menyewakan, menelantarkan rumah yang yang dibeli dengan KPR Sejahtera.
- 3) Tidak menghuni rumah yang dibeli dengan KPR Sejahtera.

4. Sanksi

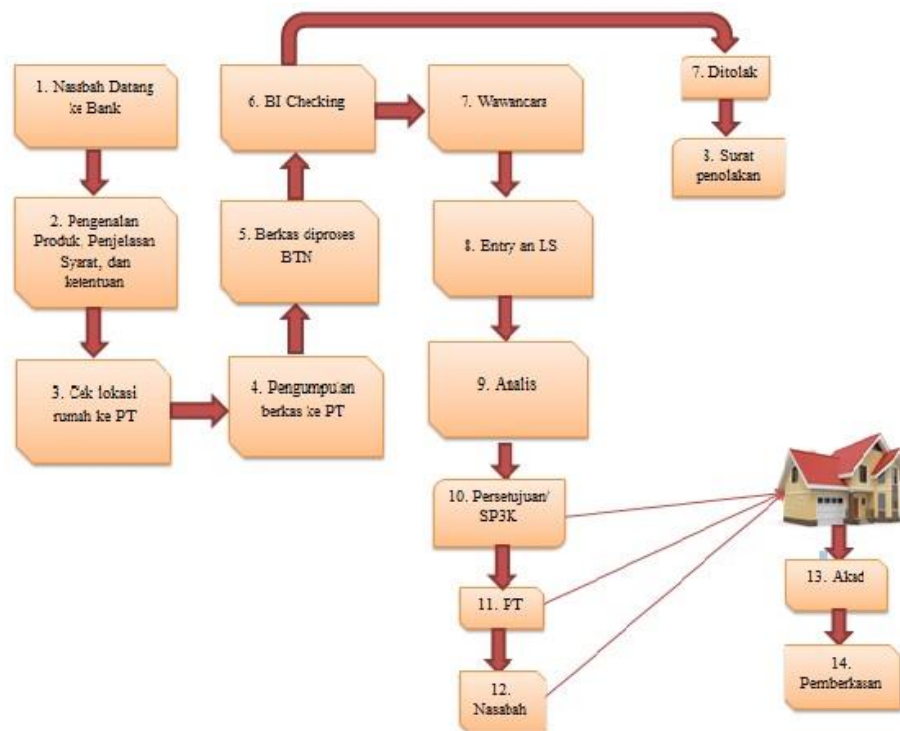
Sanksi atas pelanggaran terhadap ketentuan diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan Undang-Undang Republik Indonesia

Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yaitu berupa sanksi administratif dan sanksi denda.

3.2.4. Prosedur Penanganan KPR Subsidi Sejahtera Tapak

Prosedur penanganan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Sejahtera Tapak pada PT. BTN (Persero) Tbk, adalah fasilitas kredit yang disediakan pemerintah kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah.

Dalam pengajuannya, KPR Subsidi Sejahtera Tapak memiliki beberapa tahapan yang harus diikuti oleh nasabah. Tahapan-tahapan tersebut adalah sebagai berikut:



Gambar 3.2 Alur Pemberian (KPR) Subsidi Sejahtera Tapak pada PT.

BTN (Persero), Tbk

*Keterangan:

SP3K : Surat Penegasan Persetujuan Permohonan Kredit

Berdasarkan gambar diatas, uraian dalam prosedur penanganan pemberian kredit adalah sebagai berikut:

1. Nasabah Datang ke Bank

Jika seorang nasabah ingin melakukan pengajuan Kredit Subsidi pada Bank BTN, normal nya nasabah tersebut akan datang terlebih dahulu ke bank untuk mengetahui lebih lanjut mengenai produk kredit yang diinginkan.

2. Pengenalan Produk, Syarat dan Ketentuan

Setelah itu dilakukan pengenalan mengenai produk kepada nasabah, dalam hal ini adalah produk KPR Subsidi. Pengenalan ini dimaksud agar calon debitur dapat mengetahui keunggulan dan kekurangan produk kredit yang ditawarkan, sebagai dasar pilihan yang akan diambil sesuai kebutuhan dan kemampuannya.

Pada tahap ini juga akan dijelaskan mengenai syarat dan ketentuan dari produk KPR Subsidi sendiri.

Bila nasabah tertarik, *Loan Service* akan menunjukan daftar nama pengembang, *typerumah* dan perumahan yang dibiayai oleh PT. BTN (Persero) sebagai pilihan nasabah. Karena PT. BTN (Persero) disini hanya sebagai perantara atau pihak yang membiayai kredit, dimana pihak penjual adalah tetap *developer*.

3. Cek Lokasi Rumah ke PT

Kemudian calon debitur yang telah menetapkan pilihan akan *developer*, *type* rumah serta lokasi yang diinginkan sebelumnya di Bank BTN, tetap harus melakukan cek lokasi langsung ke PT agar terciptanya komunikasi yang baik antara keduanya sebagai penjual dan pembeli.

Pada tahap ini pula, pengembang akan menetapkan dan memberitahu nasabah mengenai harga jual rumah yang nasabah minati.

4. Pengumpulan Berkas

Jika nasabah sudah cocok dengan harga jual, lokasi dan *type* rumah yang ia pilih, maka tahap selanjutnya adalah pengumpulan berkas syarat oleh nasabah kepada pihak pengembang/*developer*, dimana berkas syarat tersebut nantinya akan di berikan lagi oleh pengembang kepada PT. BTN (Persero), Tbk sebagai pihak pemberi dana (kreditur).

5. Berkas Diproses BTN

Berkas syarat calon debitur diserahkan oleh pengembang kepada BTN melalui *Loan Service* untuk di periksa kelengkapannya. Jika terdapat kekurangan, *Loan Service* akan menghubungi pihak *developer*, agar *developer* membantu nasabah untuk melengkapi data syarat yang kurang tersebut.

6. BI *Checking*

Selanjutnya jika syarat dan data calon debitur telah dipegang oleh LS, LS akan menyerahkan data tersebut kepada bank agar dilakukan proses BI *Checking*. BI *Checking* adalah tahap dimana pihak bank melakukan analisa terkait pinjaman pada laporan keuangan calon debitur di bank lain dan kemampuan calon debitur tersebut dalam mengangsur (mampu atau tidak mengangsur) pinjaman yang terpusat dari Bank Indonesia. Apabila calon debitur memenuhi syarat, maka permohonan kredit dikabulkan. Sebaliknya, jika calon debitur tidak bisa mengangsur atau terjadi *call 5*, maka permohonan kredit ditolak dengan memberikan surat penolakan kepada calon debitur.

7. Wawancara

Hasil dari BI *Checking* kemudian diserahkan kembali kepada LS. Tahap selanjutnya adalah wawancara, dimana dilakukan analisa langsung oleh *Loan Service* agar mendapatkan informasi mengenai nasabah secara lebih rinci menggunakan prinsip 5C dan 7P. Dalam tahap ini *Loan Service* harus melakukan pendekatan agar mendapatkan informasi yang lebih banyak mengenai calon debitur. Ketelitian *Loan Service* sangat penting disini agar bank dapat memastikan apakah seorang nasabah akan mendapatkan kredit atau tidak.

Dalam wawancara pertanyaan-pertanyaan yang biasa diajukan *Loan Service* meliputi:

1) Point-point Penting pada Form Pengajuan Kredit.

Meliputi data pribadi Suami atau Istri, data pekerjaan serta penghasilan calon debitur.

2) Menanyakan Kebutuhan Kredit yang Diajukan.

Meliputi berapa nominal dana yang dibutuhkan, tujuannya apa, serta jangka waktu yang diinginkan calon debitur.

3) Menanyakan Agunan yang Dijadikan sebagai Hutang.

4) Pernyataan Mengenai Jumlah Tanggungan (Suami/Istri/anak/orang tua.

5) Menanyakan Kekayaan yang Dimiliki serta Hutangnya.

6) Menanyakan Perkembangan Usaha Calon Debitur.

Pada tahap wawancara juga akan dijelaskan mengenai ketentuan lebih lanjut tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Sejahtera berupa:

1) Ketentuan FLPP, Tabel angsuran KPR Sejahtera :

Maksimal Kredit	Jangka Waktu							
	5	6	7	8	9	10	11	12
5,00%								
65,000,000	1,251,200	1,067,200	936,2	838,1	762,1	701,5	652,2	
70,000,000	1,347,400	1,149,300	1,008,200	902,6	820,7	755,5	702,3	658,2
75,000,000	1,443,600	1,231,400	1,080,200	967,1	879	809,5	752,5	705,2
80,000,000	1,539,900	1,313,500	1,152,200	1,031,500	938	863,4	802,6	752,2
85,000,000	1,636,100	1,395,600	1,224,200	1,096,000	996,6	917,4	852,8	799,2
90,000,000	1,732,400	1,477,700	1,296,200	1,160,500	1,055,200	971,3	903	846,2
95,000,000	1,828,600	1,555,800	1,368,200	1,224,900	1,113,800	1,025,300	953,1	893,3
100,000,000	1,924,800	1,641,900	1,440,200	1,289,400	1,172,500	1,079,300	1,003,300	940,3
105,000,000	2,021,100	1,724,000	1,512,200	1,353,900	1,231,100	1,133,200	1,053,800	987,3
110,000,000	2,117,300	1,806,000	1,584,200	1,418,300	1,289,700	1,187,200	1,103,600	1,034,300
115,000,000	2,213,600	1,888,100	1,656,200	1,482,800	1,348,300	1,241,100	1,153,500	1,081,300
116,000,000	2,232,800	1,904,600	1,670,000	1,495,700	1,360,100	1,251,900	1,163,800	1,090,700
117,000,000	2,252,100	1,921,000	1,685,000	1,508,600	1,371,800	1,262,700	1,173,800	1,100,100
118,000,000	2,271,300	1,937,400	1,699,400	1,521,500	1,383,500	1,273,500	1,183,900	1,109,500
119,000,000	2,290,600	1,953,800	1,713,800	1,534,400	1,395,200	1,284,300	1,193,900	1,118,900
120,000,000	2,309,800	1,970,200	1,728,200	1,547,300	1,407,000	1,295,100	1,203,900	1,128,300
123,500,000	2,377,200	2,027,700	1,778,700	1,592,400	1,448,000	1,332,900	1,239,100	1,161,200

Gambar 3.3 Tabel Angsuran KPR Sejahtera

Sumber : Data diolah BTN Yogyakarta

Dimana harga jual KPR FLPP Wilayah DIY : Maksimal Rp.
130.000.000,-

Minimal DP sebesar 5%

2) Simulasi Perhitungan Cara Pemilihan Plafond

Contoh perhitungan sebagai berikut:

Harga jual sebuah rumah yang diinginkan debitur ditaksir oleh
developer sebesar Rp.130.000.000,-maka :

Besar DP = Harga Jual Rumah X Besar bunga%

$$= 130.000.000 \times 5\%$$

$$= 6.500.000$$

DP dibayarkan PT. BTN (Persero) Tbk kepada *developer*
sebagai uang muka pembayaran biaya pembuatan rumah.

Setelah mengetahui besar DP, maka:

$$\begin{aligned}\text{Plafond} &= \text{Harga jual rumah} - \text{Besar DP} \\ &= 130.000.000 - 6.500.000 \\ &= 123.500.000\end{aligned}$$

Besar plafond maksimal yang calon debitur dapat ialah 123.500.000,-

8. *Entry-an* Loan Service (LS)

Kemudian hasil data wawancara dimasukan ke *entry an* LS untuk proses selanjutnya.

9. Analisis

Setelah itu LS akan memberikan hasil *entry-annya* untuk dilakukan analisa oleh analis kredit, dimana analis nantinya akan merekomendasikan bagaimana langkah yang harus diambil pihak bank selanjutnya.

10. Persetujuan Realisasi Kredit (SP3K)

Selanjutnya, berkas mengenai calon debitur dari tahap awal hingga hasil analisis oleh tim analis, diserahkan pada Komisi Pemutus Kredit (KPK) untuk keputusan akhir. Jika memenuhi kriteria, maka keluarlah SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Kredit), sebaliknya jika calon debitur tersebut tidak sesuai kriteria, maka akan dibuat surat penolakan. Masa berlakunya SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Kredit) sampai dengan akad kredit adalah tiga bulan, jadi dalam waktu tiga bulan tersebut, jika

rumah belum jadi atau legalitas belum selesai, maka calon debitur belum bisa melakukan akad kredit. Selesai disini dalam arti, calon debitur telah membayar pajak di BPN, rumah sudah jadi, prasarana termasuk listrik dan air sudah dibayar dengan membawa bukti pembayaran dari *developer*, karena dengan itu dana yang diajukan bisa dicairkan ke pengembang.

Rincian dalam SP3K memuat tentang:

- 1) Data calon debitur (Nama, Alamat, Nomor Rekening).
- 2) Data pengasilan calon debitur setelah dikurang biaya hidup.
- 3) Jenis plafond kredit serta jumlah permohonan kredit.
- 4) Jumlah angsuran kredit (sesuai dengan tabel angsuran).
- 5) Biaya yang harus dikeluarkan calon debitur dalam pengajuan kredit, contoh: Biaya balik nama notaris.

11. Konfirmasi Ke PT

Setelah diterbitkan nya SP3K, pihak bank akan melakukan konfirmasi kepada pengembang/*developer* bahwasannya permohonan kredit oleh calon debitur telah disetujui.

12. Konfirmasi kepada calon debitur

Pengembang/*developer* punwajib memberitahukan pula kepada calon debitur mengenai hal tersebut. Karena calon debitur yang telah mendapatkan SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Kredit), harus menunggu dan menyiapkan dana untuk rumah yang akan dibeli jadi terlebih dahulu.

Berikutnya, setelah rumah jadi, pihak bank harus memastikan hal tersebut terlebih dahulu, karena rumah tersebut merupakan jaminan untuk bank, dimana pihak bank akan memberikan surat kepemilikan rumah setelah calon debitur melunasi kewajibannya. Pihak bank akan melakukan taksasi yang berkaitan dengan jumlah pinjaman yang diberikan pada calon debitur. Setelah itu, pihak bank memberikan realisasi kepada debitur sesuai kesepakatan awal dengan menandatangani perjanjian akad didepan notaris.

13. Akad

Jika rumah sudah jadi, dan pihak bank telah memastikan hal tersebut, maka tahap akhir dalam prosedur realisasi kredit adalah perjanjian akad. Setelah semua dokumen yang diserahkan calon nasabah lengkap, pihak bank melakukan perjanjian (Akad) antara debitur, pengembang, dengan notaris sebagai saksi.

Diawal akad, terjadi proses jual beli terlebih dahulu antara debitur dan pengembang didepan notaris, setelahnya akan ada balik nama, yaitu penggantian nama pada sertifikat hak milik dari penjual ke pembeli.

Diakhir akad jual beli selesai barulah terjadi akad antara calon nasabah dengan pihak bank sebagai kreditur. Didalam akad pula calon nasabah diwajibkan untuk menandatangani tiga surat yaitu Surat Permohonan SBUM, Surat Pengakuan Kekurangan Bayar Uang Muka yang disetujui oleh pihak pengembang, serta *Standing*

Intruption atau pemindahbukuan pada saat akad berlangsung. Tiga surat tersebut sebagai bukti pemberian bantuan senilai Rp.4.000.000 oleh Pemerintah.

14. Pemberkasan Data

Debitur yang telah melakukan akad, dan telah menempati rumah diwajibkan tetap melakukan pembayaran angsuran pada PT. BTN (Persero), Tbk guna menyelesaikan kewajibannya hingga waktu yang disepakati berakhir. Jika tidak, debitur harus meninggalkan rumah tersebut yang kemudian rumah tersebut akan diberi cap merah, menandakan bahwa rumah tersebut adalah Rumah Subsidi yang pembayarannya macet.

3.2.5. Hambatan KPR Subsidi Sejahtera Tapak

Terdapat beberapa hambatan yang sering ditemui dalam menjalani prosedur KPR Subsidi pada PT. BTN (Persero), Tbk Cabang Yogyakarta, yaitu:

1. Data administrasi yang diserahkan debitur sebagai salah satu syarat diberikannya subsidi dari pemerintah kerap kurang sehingga menimbulkan subsidi tertunda.

Berdasarkan data yang didapat sewaktu pelaksanaan magang, dari 500 berkas pemohon KPR Subsidi pada tahun 2010, terdapat kurang lebih 100 berkas yang mengalami kekurangan akan syarat, meliputi kekurangan SBUM yang mengakibatkan subsidi tertunda.

2. Rumah Subsidi tidak ditempati oleh pemohon setelah kredit disetujui, dapat menimbulkan kerugian bagi perusahaan karena bisa jadi kredit akan dicabut dari pemerintah.

Berdasarkan data yang didapat sewaktu pelaksanaan magang, dari 20 pemohon KPR Subsidi pada tahun 2010, terdapat kurang lebih 5 pemohon yang tidak menempati rumah subsidi sebelum jangka waktu 5 tahun yang mengakibatkan kredit atas pemohon tersebut dicabut

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1. Kesimpulan

1. Prosedur pemberian kredit mempermudah masyarakat mendapatkan pembiayaan perumahan rumah dengan bunga cukup rendah serta banyaknya developer yang bekerjasama dalam membangun rumah diwilayah Yogya juga menambah nilai tambah.
2. Kelebihan produk yang dimiliki KPR Sejahtera banyak menarik masyarakat berpenghasilan rendah untuk mengajukan kredit perumahan. Kelebihan tersebut adalah suku bunga rendah, angsuran yang ringan, serta realisasi kredit yang tergolong cepat.

4.2. Saran

1. Perusahaan sebaiknya lebih selektif dan berhati-hati lagi dalam melakukan analisis terhadap data calon debitur yang akan dibiayai, sehingga tidak ada lagi rumah subsidi yang tidak ditempati. Karena kredit perumahan memiliki jumlah kredit yang besar serta jangka waktu yang relatif lama sehingga dapat menimbulkan resiko yang cukup tinggi bagi perusahaan. Meskipun analisa yang dilakukan PT. BTN (Persero), Tbk Cabang Yogyakarta sudah cukup baik.

2. Perusahaan sebaiknya lebih teliti lagi dalam melakukan administrasi verifikasi data calon debitur yang sering mengalami kekurangan, sehingga tidak menimbulkan masalah dilain hari.
3. Prosedur pengajuan KPR Subsidi Sejahtera pada PT. BTN (Persero), Tbk Cabang Yogyakarta sudah cukup bagus. Namun, karena KPR Subsidi ini adalah salah satu program pemerintah yang membutuhkan banyak syarat dan dokumen, sehingga terkesan agak sulit bila dibandingkan jenis KPR lain.

DAFTAR PUSTAKA

- Andre Lucky, *Tugas dan Fungsi Bank*, Diperoleh pada 25 April 2018, <http://andre-lucky.blogspot.co.id/2013/03/tugas-fungsi-bank.html>
- Blog Saya, *Kredit Pemilikan Rumah*, Diperoleh pada 28 April 2018, <http://kredit-kepemilikan-rumah.blogspot.co.id/>
- Diah Ananda Gibran, *Tugas Dan Fungsi Bank*, Diperoleh pada 24 April 2018, <https://diahanandagibran.wordpress.com/2015/03/21/tugas-dan-fungsi-bank/>
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Prosedur*, Diperoleh pada 28 April 2018, <http://kamusbahasaindonesia.org/prosedur>
- Kasmir. 2008. *Manajemen Perbankan*. Edisi revisi ke-8. Jakarta: Rajawali
- Loker Banda Aceh, *Tugas Dan Tanggung Jawab Seorang Loan Officer*, Diperoleh pada 24 April 2018, <https://blog.lokerbandaaceh.com/2017/02/Loan-officer.html>
- PT. BTN, *Sejarah Dan Visi Misi*, Diperoleh pada 25 April 2018, <https://www.btn.co.id/>
- Sutojo Siswanto. 1997. *Manajemen Terapan Bank*. Cetakan ke-1. Jakarta:Pustaka Binaman Pressindo
- Tim Pelajaran, *Kredit-Pengertian, Tujuan, Fungsi, Unsur, Prinsip, Jenis, dan Manfaat kredit lengkap*, Diperoleh pada 28 April 2018, <http://www.pelajaran.co.id/2017/10/pengertian-tujuan-fungsi-unsur-prinsip-jenis-dan-manfaat-kredit.html>
- Yuniar Haryati, *Tujuan Fungsi Manfaat Dan Jenis Kredit*, 28 April 2018, <http://yuniarharya.blogspot.co.id/2013/04/tujuan-fungsi-manfaat-dan-jenis-kredit.html>

Lampiran 1 Surat Keterangan Magang

PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
Kantor Cabang Yogyakarta
Jl. Jend. Sudirman No. 71 Yogyakarta 55223
Telp. (0274) 589898 (hunting)
Fax : (0274) 561289
www.btn.co.id



SURAT KETERANGAN No. 224/ISK/YK.II/OPR-GA/IV/2018

Yang bertanda tangan dibawah ini menerangkan bahwa :

1. **Nama** : Geby Humaira
2. **NIM** : 15213093
3. **Jurusan** : Perbankan dan Keuangan
4. **Perguruan Tinggi** : Universitas Islam Indonesia

Pernah melaksanakan magang di PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Kantor Cabang Yogyakarta dari tanggal **05 Maret s/d 06 April 2018**. Demikian surat keterangan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 09 April 2018
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO), Tbk.
KANTOR CABANG YOGYAKARTA

NGADILAN
Operation Head

Rizza E. Khrumawan
General Administration Head

Lampiran 2
Surat Keterangan Tidak Memiliki Rumah

LAMPIRAN VI

SURAT PERNYATAAN TIDAK MEMILIKI RUMAH

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama :
Tempat/tgl lahir :
Pekerjaan :
No. KTP :
Alamat :

menyatakan bahwa sampai dengan surat pernyataan ini dibuat tidak memiliki hak kepemilikan atas rumah.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa paksaan dari pihak manapun dan apabila di kemudian hari pernyataan saya ini tidak benar, saya bersedia mengembalikan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang saya terima.

Mengetahui:
Kepala Desa/Lurah,

Yang membuat pernyataan,

Materai
secukupnya

(Nama lengkap)

Lampiran 3

Surat Pernyataan Penghasilan

LAMPIRAN IV

SURAT PERNYATAAN PENGHASILAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama Pemohon :
Tempat/tgl lahir :
Pekerjaan :
No. KTP :
Alamat :

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa sampai saat surat pernyataan ini ditandatangani, saya menyatakan bahwa jumlah pendapatan bersih atau upah rata-rata per bulan adalah sebesar Rp. (.....)

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa paksaan dari pihak manapun dan apabila di kemudian hari pernyataan saya ini tidak benar, saya bersedia mengembalikan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang saya terima.

.....

Mengetahui: Kepala Desa/Lurah,	Yang membuat pernyataan,
(Nama lengkap dan jabatan)	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">Materai secukupnya</div> (Nama lengkap)

Lampiran 4

Surat Permohonan KPR

LAMPIRAN VII

SURAT PERNYATAAN PEMOHON KPR SEJAHTERA

Yang bertandatangan di bawah ini:

1. Nama :
Tempat/tgl lahir :
Pekerjaan :
No. KTP/NIK :
Alamat :

Selaku pemohon.

2. Nama :
Tempat/tgl lahir :
Pekerjaan :
No. KTP/NIK :
Alamat :

Selaku suami/istri^{*)} pemohon.

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa:

1. Saya (pemohon) memiliki gaji/upah pokok/penghasilan bersih/upah rata-rata per bulan sebesar Rp.
2. Saya dan (istri/suami^{*)}) tidak memiliki rumah.
3. Saya dan (istri/suami^{*)}) belum pernah menerima subsidi kepemilikan rumah.
4. Saya (pemohon) membeli Rumah Sejahtera Tapak/ Susun dengan harga Rp. dari pengembang PT.
5. Saya dan (istri/suami^{*)}) akan menggunakan Rumah Sejahtera Tapak/ Susun sebagai tempat tinggal saya dan/atau keluarga dalam kurun waktu paling lambat 1 (satu) tahun setelah serah terima rumah.
6. Saya dan (istri/suami^{*)}) tidak akan menyewakan/mengontrakkan, memperjual-belikan atau memindahtangankan dengan bentuk perbuatan hukum apapun, kecuali:
 - a. penghunian telah melampaui 5 (lima) tahun untuk rumah tapak;
 - b. penghunian telah melampaui 20 (dua puluh) tahun untuk rumah susun;
 - c. pindah tempat tinggal sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
 - d. meninggal dunia (pewarisan); atau
 - e. untuk kepentingan bank pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan perumahan
7. Bahwa semua dokumen persyaratan yang disampaikan kepada bank pelaksana untuk memperoleh fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan keabsahannya.

8. Apabila di kemudian hari pernyataan saya ini tidak benar dan/atau tidak saya penuhi, saya bersedia mengembalikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang telah saya terima dari Pemerintah dan bersedia dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa paksaan dari pihak manapun.

Menyetujui,

(Nama Suami/Istri^{*)}

.....
Yang membuat pernyataan,

Materai
secukupnya

(Nama Pemohon)

Keterangan:
*) Pilih salah satu

Lampiran 5

Surat Kuasa

LAMPIRAN XV

SURAT KUASA

Yang bertanda tangan di bawah ini :

- I. Nama :
Tempat/tgl lahir :
No. KTP/NIK :
Alamat :

yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama sendiri. Selanjutnya disebut : **PEMBERI KUASA**

- II. PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk, berkedudukan di Jl. Gajah Mada No.1 Jakarta Pusat yang dalam ini di wakili oleh..... selaku di PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Kantor Cabang Yogyakarta Selanjutnya disebut : **PENERIMA KUASA**

dengan ini PEMBERI KUASA memberi kuasa kepada PENERIMA KUASA untuk melakukan pendebitan pada Nomor Rekening atas biaya asuransi, biaya pengikatan agunan, dan biaya lainnya yang timbul atas penghentian KPR Sejahtera yang disebabkan oleh dokumen pernyataan yang saya buat tidak benar dan/atau tidak saya penuhi dalam proses pengajuan KPR Sejahtera pada Bank BTN.

Kuasa ini diberikan dengan hak Substitusi, tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau karena sebab apapun juga.

Penerima Kuasa
PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk
Kantor Cabang Yogyakarta

, / / 201
Pemberi Kuasa

(.....)

(.....)

Lampiran 6

Surat Pernyataan

SURAT PERNYATAAN

LAMPIRAN Xla

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama :
Tempat/tgl lahir :
Pekerjaan :
No. KTP/NIK :
Alamat :

Selaku pemohon, menyatakan dengan sesungguhnya bahwa:

1. Saya (pemohon) telah memahami ketentuan penghunian rumah sejahtera sebagaimana dimaksud di dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat RI No. 20/PRT/M/2014 dan No. 21/PRT/M/2014 tanggal 10 Desember 2014.
2. Saya (pemohon) menyatakan bahwa:
 - berpenghasilan tidak melebihi ketentuan batas penghasilan kelompok sasaran KPR Sejahtera;
 - tidak memiliki rumah;
 - menggunakan sendiri dan menghuni rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun sebagai tempat tinggal dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun setelah serah terima rumah.
 - tidak akan menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikan rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susundengan bentuk perbuatan hukum apapun, kecuali sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat RI No. 20/PRT/M/2014 dan No. 21/PRT/M/2014 tanggal 10 Desember 2014.
 - tidak pernah menerima subsidi kepemilikan rumah.
3. Bahwa semua dokumen persyaratan yang disampaikan kepada Bank BTN untuk memperoleh fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan keabsahannya.
4. Apabila di kemudian hari pernyataan saya ini tidak benar dan/atau tidak saya penuhi, saya bersedia dan memberikan kuasa kepada Bank BTN untuk menghentikan fasilitas KPR Sejahtera FLPP dan/atau merubah menjadi KPR Non-Subsidi, setelah Bank BTN menerima surat permintaan penghentian KPR Sejahtera dari pihak yang berwenang.
5. Saya (pemohon) bersedia untuk menanggung segala yang meliputi biaya asuransi, biaya pengikatan agunan, dan biaya lainnya yang timbul atas penghentian KPR Sejahtera.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa paksaan dari pihak manapun.

Menyetujui,

(Nama Suami/Istri*)

.....
Yang membuat pernyataan,

Materai
secukupnya

(Nama Pemohon)

Mengetahui,
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk
Kantor Cabang Yogyakarta

Lampiran 7

Surat Pernyataan Utilitas

LAMPIRAN IX

**SURAT PERNYATAAN
PRASARANA, SARANA & UTILITAS PERUMAHAN**

Yang bertandatangan di bawah ini:

1. Nama :
Tempat/tgl lahir :
Pekerjaan :
No. KTP/NIK :
Alamat :

Selaku calon debitur

2. Nama :
Tempat/tgl lahir :
Pekerjaan :
No. KTP/NIK :
Alamat :

Selaku suami/istri *) pemohon.

Menyatakan hal-hal sebagai berikut:

1. Saya telah memperimbangkan dengan baik dan tanpa paksaan dari pihak manapun sebelum memutuskan untuk membeli 1 (satu) unit Rumah Sejahtera Tapak/Satuan Rumah Sejahtera Susun*) dari pengembang/developer PT./CV).....,
2. Saya telah mengetahui dan bersedia menerima kondisi Rumah Sejahtera Tapak/Satuan Rumah Sejahtera Susun*) beserta dengan kondisi Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) dengan rincian sebagai berikut:
 - 3.1. Telah ada keterangan kesediaan PLN untuk menyediakan pasokan listrik atau bukti pembayaran biaya penyambungan listrik dari PLN atau tersedianya sumber listrik lainnya;
 - 3.2. Badan jalan telah dilakukan pengerasan;
 - 3.3. Saluran/drainase lingkungan telah tergali.
3. Saya tidak akan mengkaitkan kondisi Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) dengan kewajiban pembayaran angsuran KPR Sejahtera Tapak/ Susun*)

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa paksaan dari pihak manapun.

Menyetujui,

.....
Yang membuat pernyataan,

(Nama Suami/Istri*)

(Nama Pemohon)

*) Pilih salah satu

Lampiran 8

Surat verifikasi

LAMPIRAN XII

SURAT PERNYATAAN VERIFIKASI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :
Jabatan :
Alamat Kantor :
No. Telp/Fax :
Email :

MENYATAKAN

1. Bahwa terhadap permohonan KPR BTN Sejahtera FLPP yang diproses dan direalisasikan oleh Kantor Cabang Yogyakarta telah dilakukan verifikasi dengan daftar sebagaimana dalam lampiran.
2. Verifikasi dilakukan dengan pengecekan terhadap kelengkapan dokumen pemohon untuk memastikan ketepatan sasaran dan pemenuhan ketentuan KPR Sejahtera.
3. Dokumen administrasi yang diverifikasi meliputi:
 - a. Identitas pemohon KPR Sejahtera Tapak/ Susun;
 - b. Surat keterangan penghasilan yang sah/slip gaji;
 - c. Surat keterangan tidak memiliki rumah dari kepala desa/lurah setempat;
 - d. Fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - e. Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan Orang Pribadi atau Surat pernyataan penghasilan;
 - f. Surat Pernyataan pemohon KPR Sejahtera.
4. Pemberian KPR BTN Sejahtera FLPP dimaksud telah melalui prosedur sebagai berikut:
 - a. Pemeriksaan kelengkapan data administrasi.
 - b. Wawancara terhadap pemohon.
 - c. Pemeriksaan fisik bangunan rumah.
5. Berdasarkan hal-hal tersebut pada angka 1 sampai dengan angka 4, maka pemohon sebagaimana dimaksud telah memenuhi syarat dan ketentuan sebagai Kelompok Sasaran Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan layak untuk diberikan fasilitas KPR BTN Sejahtera FLPP.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa paksaan dari pihak manapun.

.....
Yang membuat pernyataan

Materai Pejabat Bank Penerbit
secukupnya Kredit/ Pembiayaan
Tanda tangan & nama lengkap

Lampiran 9

Berita Acara

LAMPIRAN VIII

**BERITA ACARA SERAH TERIMA
RUMAH SEJAHTERA TAPAK / SATUAN RUMAH SEJAHTERA SUSUN*)**

Nomor :

Pada tanggal,
telah dilakukan serah terima dari :

PT/CV>Nama¹⁾
(selanjutnya disebut "**Pihak Pertama**");

Kepada :

1. Nama :
2. Alamat :
3. No. Telp/HP :

(selanjutnya disebut "**Pihak Kedua**")
Berdasarkan PPJB/AJB¹⁾..... No. Tanggal :

Atas 1 (satu) unit Rumah Sejahtera Tapak/Satuan Rumah Sejahtera Susun¹⁾ pada lokasi sebagai berikut :

1. Nama Perumahan/Tower¹⁾ :
2. Lantai / No. Unit :
3. Luas Lantai Bersih (*Netto*) :
4. Alamat :
5. Kota/Kabupaten/Provinsi :

(selanjutnya disebut "**Objek Serah Terima**")

Adapun serah terima atas Objek Serah Terima dilakukan dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut :

1.
2.
3.

<p>PIHAK PERTAMA /KUASA¹⁾, PT/CV>Nama¹⁾.....</p> <p>-----</p> <p>Tanda tangan & nama lengkap</p>	<p>PIHAK KEDUA,</p> <p>-----</p> <p>Tanda tangan & nama lengkap</p>
--	--

*) Pilih salah satu

Lampiran 10

Surat Bantuan Uang Muka (SBUM)

SURAT PERMOHONAN SUBSIDI BANTUAN UANG MUKA (SBUM)

Kepada Yth:
Kepala Satuan Kerja Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan
Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
Jalan Raden Patah 1 No. 1 Lantai 2 Wing 3
Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12110

Perihal : Permohonan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM)

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama :
Tempat/Tgl Lahir :
Pekerjaan :
No. KTP :
Alamat :

mengajukan permohonan Subsidi Bantuan Uang Muka untuk pembelian rumah sejahtera tapak dengan keterangan sebagai berikut:

Nama Pengembang :
Alamat Rumah Yang Dibeli :
Harga Jual Rumah :
Besaran Uang Muka :
Bank Pelaksana :

Sebagai pertimbangan, bersama ini kami lampirkan dokumen fotokopi surat pengakuan kekurangan bayar uang muka pembelian rumah sejahtera tapak yang disetujui oleh

Dengan surat permohonan ini saya menyatakan telah memahami dan tunduk pada ketentuan Pemerintah yang mengatur Subsidi Bantuan Uang Muka. Apabila dikemudian hari saya tidak dapat menjalankan ketentuan Pemerintah tersebut di atas yang mengakibatkan Pemerintah mencabut semua kemudahan dan subsidi terkait kemudahan dalam perolehan rumah, saya bersedia mengembalikan semua kemudahan dan subsidi yang telah saya terima tersebut.

Demikian kami sampaikan, atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*) diisi dengan nama direktur atau yang mewakili pengembang dan nama perusahaan/pengembang

Lampiran 11

Surat Kekurangan Uang Muka

SURAT PENGAKUAN KEKURANGAN BAYAR UANG MUKA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama :
Tempat/Tgl Lahir :
Pekerjaan :
No. KTP :
Alamat :

Dengan ini menyatakan bahwa saya telah melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. (.....) dan masih memiliki kekurangan bayar uang muka sebesar Rp. (.....) untuk pembelian rumah sejahtera tapak kepada:

Nama :
Alamat Rumah Yang Dibeli :
Harga Jual Rumah :
Besaran Uang Muka :
Bank Pelaksana : Bank BTN Kantor Cabang

Jika permohonan subsidi bantuan uang muka perumahan saya tidak disetujui, maka saya bersedia untuk membayar kekurangan uang muka pembelian rumah sejahtera tapak menggunakan dana sendiri.

Demikian kami sampaikan, atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

.....

Menyetujui (Jabatan yang mewakili pengembang)	Pemohon
Ttd dan cap perusahaan (.....)	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">Materai Rp 6.000</div> (.....)

*) diisi dengan nama direktur atau yang mewakili pengembang dan nama perusahaan/pengembang

Lampiran 12

Standing Intruction

STANDING INSTRUCTION
(Perintah Pemindahbukuan)

Sehubungan dengan permohonan dana Subsidi Bantuan Uang Muka kepada Kepala Satuan Kerja Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, maka saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama :
Tempat/tgl lahir :
Pekerjaan :
No. KTP :
Alamat :

Dengan ini memberikan kuasa kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang untuk melakukan pemindahbukuan pencairan dana Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) senilai Rp 4.000.000,- (Empat Jula Rupiah) untuk digunakan sebagai pengurang pokok kredit atau pembayaran kekurangan uang muka pembelian rumah sejahtera *) , kepada :

Nama Pengembang :
No Rekening :
Rekening Atas Nama :
BTN : (KC/KCPI/KANKAS)

Demikian *Standing Instruction* ini dibuat tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Akibat apapun yang mungkin timbul dari pelaksanaan penyaluran dana oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berdasarkan *Standing Instruction* ini adalah sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.

..... 20.....

Yang Membuat Standing Instruction

Menyetujui
PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
Kantor Cabang

TTD &
CAP CABANG

MATERAI
Rp. 6000.-

(Nama Debitur)

*) Pilih salah satu

