

**MEKANISME PEMBIAYAAN KPR SSM BTN iB  
SEBAGAI PROGRAM PEMERINTAH INDONESIA  
PADA BANK BTN SYARIAH CABANG YOGYAKARTA**

**Laporan Magang**



**Disusun Oleh:**

**Ardhya Fatikha Sari**

**15213092**

**Program Studi Perbankan dan Keuangan**

**Program Diploma III Fakultas Ekonomi**

**Universitas Islam Indonesia**

**2018**

**MEKANISME PEMBIAYAAN KPR SSM BTN iB  
SEBAGAI PROGRAM PEMERINTAH INDONESIA  
PADA BANK BTN SYARIAH CABANG YOGYAKARTA**

**Laporan Magang**

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

**Disusun Oleh:**

**Ardhya Fatikha Sari**

**15213092**

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

**2018**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**LAPORAN MAGANG**

**MEKANISME PEMBIAYAAN KPR SSM BTN iB  
SEBAGAI PROGRAM PEMERINTAH INDONESIA  
PADA BANK BTN SYARIAH CABANG YOGYAKARTA**



**Disusun Oleh:**

**Nama : Ardhya Fatikha Sari**  
**No. Mahasiswa : 15213092**  
**Jurusan : Keuangan dan Perbankan**

*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, 14 Mei 2018



Ardhya Fatmahan Sari

## KATA PENGANTAR



*Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Dengan mengucapkan Puji Syukur kita panjatkan kepada Yang Maha Kuasa Allah SWT yang telah melimpahkan seluruh Karunia dan RahmatNYA sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan sebaik mungkin dan tepat pada waktunya dengan judul “Mekanisme Pembiayaan KPR SSM BTN iB Sebagai Program Pemerintah Indonesia pada Bank BTN syariah cabang Yogyakarta”

Penyusunan Tugas Akhir ini diperuntukan sebagai persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan Program Diploma III dengan jurusan Keuangan dan Perbankan Universitas Islam Indonesia.

Dalam penulisan Tugas Akhir ini terdapat beberapa hambatan, rintangan dan tantangan yang dialami oleh penulis. Oleh karena itu, Pada kesempatan kali ini penulis akan menyampaikan rasa terima kasih karena dalam pembuatan Tugas Akhir ini mendapatkan banyak bimbingan dan bantuannya dari berbagai pihak, yaitu :

1. Kepada Kedua Orang Tua Ibu Sri Rejeki Suji Lukitawati dan Ayah Andri Atmoko (Alm) yang selalu mejadikan dan memberikan motivasi dan semangat, selalu mendoakan dengan penuh kasih dan mendukung dari segi moril dan materi atas Ridho yang diberikan penulis dapat menyelesaikan pendidikan ini.

2. Kepada kedua adik Alvino Andra Fahreza dan Rio Yudha Baskara yang telah memberikan dukungan dan semangatnya.
3. Astrio Purna Wicaksana yang telah memberikan semangat, motivasi dan selalu membimbing dalam pengerjaan Tugas Akhir ini.
4. Ibu Dra. Nurfauziah, MM, QWP.,CFP selaku Ketua Program Studi Diploma III Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia atas bimbingannya.
5. Ibu Aidha Trisanty, S.E.,MM. CCS sebagai Ketua Prodi Keuangan dan Perbankan pada Program Studi Diploma III Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia atas bimbingan dan perhatiannya selama ini.
6. Ibu Nur Ellyanawati ER, S.E., MM selaku Dosen Pembimbing yang terus mengarahkan dan memberikan bimbingannya untuk dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan sebaik-baiknya.
7. Bapak Dityawarman El Ayyubbi, S.E., M.Ek sebagai dosen pembimbing pada saat menjalani pendidikan serta dukungan yang diberikannya.
8. Ibu Rizqi Adhyka Kusumawati, S.E.,M.B.A selaku dosen pembimbing pada saat perkuliahan dan motivasi sekaligus nasehat yang telah dibeikan
9. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen dan seluruh staff Program Studi Diploma III Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan banyak pelajaran selama pendidikan.
10. Kepada Bapak Slamet Wahyudi sebagai Kepala Cabang Bank BTN Syariah Cabang Kotabaru Yogyakarta atas bimbingan yang diberikan.

11. Kepada seluruh karyawan BTN Syariah Cabang Kotabaru Yogyakarta yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat serta kemudahan dalam menjalani kegiatan magang di bank tersebut.
12. Kepada sahabat serta rekan-rekan yang telah membantu memberikan dukungannya dalam proses kelancaran pembuatan Tugas Akhir ini.

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini meski penyusunan telah dilakukan dengan baik, namun penulis menyadari masih terdapat banyak kesalahan dalam pembuatan Tugas ini. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran dari pihak yang membaca untuk dijadikan evaluasi yang positif bagi penulis.

Demikian Tugas Akhir ini disusun semoga dapat menjadi manfaat bagi semua orang dan begitu juga untuk penulis, penulis mengucapkan terima kasih.

*Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Penulis,

Ardhya Fatikha Sari

## 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  |
| <br>   |     |
| BAB I: PENDAHULUAN .....                         | 1   |
| 1.1 Dasar Pemikiran Magang .....                 | 1   |
| 1.2 Tujuan Magang .....                          | 4   |
| 1.3 Target Magang .....                          | 4   |
| 1.4 Bidang Magang .....                          | 4   |
| 1.5 Lokasi Magang .....                          | 6   |
| 1.6 Jadwal Magang .....                          | 6   |
| 1.7 Sistematika Penulisan Laporan Magang .....   | 7   |
| <br>   |     |
| BAB II: LANDASAN TEORI .....                     | 8   |
| 2.1 Bank .....                                   | 8   |
| 2.2 Bank Syariah.....                            | 8   |
| 2.3 Produk Bank Syariah .....                    | 10  |
| 2.3.1 Produk Penghimpunan Dana Bank Syariah..... | 10  |
| 2.3.2 Produk Penyaluran Dana Bank Syariah .....  | 11  |
| 2.4 Pembiayaan Syariah.....                      | 15  |
| 2.4.1 Proses Pembiayaan Syariah .....            | 16  |
| 2.4.2 Unsur-unsur Pembiayaan.....                | 18  |
| 2.4.3 Tujuan Pembiayaan .....                    | 19  |
| 2.5 Mekanisme .....                              | 20  |

|  |    |
|--|----|
| 2.6 Kredit Pemilikan Rumah Syariah .....                   | 21 |
| 2.6.1 Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Syariah .....         | 22 |
| <br>   |    |
| BAB III: ANALISIS DEKSRIPTIF .....                         | 24 |
| 3.1 Data Umum .....  | 24 |
| 3.1.1 Sejarah Bank .....                                   | 24 |
| 3.1.2 Visi Misi Bank .....                                 | 26 |
| 3.1.3 Struktur Organisasi Bank.....                        | 27 |
| 3.1.4 Produk Bank BTN Syariah .....                        | 27 |
| 3.2 Data Khusus.....                                       | 33 |
| 3.2.1 KPR SSM BTN iB .....                                 | 33 |
| 3.2.2 Persyaratan Pembiayaan KPR SSM BTN iB.....           | 35 |
| 3.2.3 Ketentuan Pembiayaan KPR SSM BTN iB .....            | 41 |
| 3.2.4 Mekanisme KPR SSM BTN iB .....                       | 48 |
| 3.2.5 Kendala Pada Pelaksanaan Pembiayaan KPR SSM iB ..... | 62 |
| <br>   |    |
| BAB IV: KE SIMPULAN DAN SARAN .....                        | 64 |
| 4.1 Kesimpulan .....                                       | 64 |
| 4.2 Saran.....   | 66 |
| <br>   |    |
| Daftar Pustaka   |    |
| Lampiran-lampiran  |    |

## DAFTAR TABEL

|  |    |
|--|----|
| Tabel 1.1 : Jadwal Magang .....                              | 6  |
| Tabel 3.1 : Batasan Harga Jual Rumah Subsidi SSM BTN iB..... | 45 |
| Tabel 3.2 : Ketentuan uang Muka.....                         | 46 |

## **DAFTAR GAMBAR**

|  |    |
|--|----|
| Gambar 3.1 : Struktur Organisasi BTN Syariah Cabang Yogyakarta ..... | 27 |
| Gambar 3.2 : Mekanisme Pembiayaan KPR SSM BTN iB .....               | 35 |

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Keterangan Magang Kerja
- Lampiran 2 : Formulir Alplikasi Pembiayaan
- Lampiran 3 : Keterangan *Developer*
- Lampiran 4 : Contoh lembar Hasil Wawancara
- Lampiran 5 : Format *Standing Instruction*
- Lampiran 6 : Format Subsidi Bantuan Uang Muka
- Lampiran 7 : Surat Pengakuan Kekurangan Biaya Uang Muka
- Lampiran 8 : Surat Kepada Kepala Desa
- Lampiran 9 : Surat Kepada Pimpinan Instansi
- Lampiran 10 : Surat kuasa Pendebetn Biaya
- Lampiran 11 : Surat Permohonan KPR Subsidi
- Lampiran 12 : Surat Pernyataan Berita Serah Terima
- Lampiran 13 : Surat Pernyataan Penghasilan Tetap
- Lampiran 14 : Surat Pernyataan Penghasilan Tidak Tetap
- Lampiran 15 : Surat Pernyataan Penghunian Rumah
- Lampiran 16 : Surat Pernyataan Sarana,Prasarana dan Utilitas
- Lampiran 17 : Surat pernyataan Tidak Punya Rumah

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Dasar Pemikiran**

Perkembangan bank syariah saat ini di Indonesia sudah semakin pesat ditandai dengan pemerintah Indonesia yang berperan aktif dalam mengembangkan perindustrian perbankan syariah di Indonesia dalam mengambil langkah awal untuk mampu mengembangkan sistem perekonomian yang berlandaskan dengan nilai kemanfaatan, kebersamaan, pemerataan masyarakat dan sistem keadilan yang tentu saja harus sesuai dengan prinsip syariah itu sendiri. Semakin pesatnya perbankan syariah di Indonesiadapat diketahui melalui Statistika Perbankan Syariah (SPS) pada Desember 2017, perkembangan bank syariah semakin meningkat dengan memiliki Kantor Pusat atau Kantor Cabang sebanyak 724, Kantor Cabang Pembantu (KCP) sebanyak 1.315 dan Kantor Kas sebanyak 404 kantor baik Bank Umum Syariah(BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS).

Pemerintah menyempurnakan peraturan mengenai perbankan dengan membentuk Undang-Undang No. 10 tahun 1998 dan pada akhirnya disahkan dengan Undang-Undang No. 21 tahun 2008. Dengan adanya hal tersebut membuktikan bahwa perbankan syariah di Indonesia terus berkembang. Berdasarkan perundang-undangan tersebut dalam menjalankan usahanya Bank menggunakan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Pada era saat ini masyarakat Indonesia menganggap rumah menjadi salah satu cerminan pribadi dari masyarakat tersebut baik dari perorangan maupun lingkungannya, pemerintah menjadikan ini suatu permasalahan yang utama karena semakin banyak masyarakat yang ingin sekali mempunyai kebutuhan primer yang sangat penting bagi kehidupan manusia ini, tetapi harga rumah yang semakin lama semakin tinggi, berbanding terbalik dengan kemampuan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang menyebabkan jarang orang mampu membeli atau memiliki rumah tersebut. Permasalahan ini dapat diatasi melalui program yang sedang dijalankan oleh pemerintahan Indonesia yaitu program satu juta rumah dalam upaya untuk mensejahterakan masyarakat yang berpenghasilan rendah melalui dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) oleh Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA) memberikan bantuan dan keringanan dalam pembelian perumahan.

Suatu upaya pemerintah dalam membantu masyarakat adalah dengan melakukan sistem kerjasama dengan bank-bank syariah di Indonesia untuk mengeluarkan suatu produk pembiayaan yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah impian yang diharapkan, salah satunya dengan bekerjasama dengan Bank BTN Syariah yang mengeluarkan suatu produk KPR bersubsidi, produk KPR yang dikeluarkan dinamakan produk KPR SSM iB tidak hanya untuk memberikan fasilitas pembiayaan perumahan tetapi juga untuk mendukung program satu juta rumah yang dicanangkan oleh pemerintah dan juga beriringan dengan Bank BTN dalam

menetapkan visi dan misinya yang baru untuk lebih fokus untuk melaksanakan program satu juta rumah ini, saat ini kesenjangan antara jumlah yang dibutuhkan masyarakat dengan rumah yang terbangun belum dapat seimbang maka dari itu *developer* ditargetkan untuk mempercepat pembuatan rumah, masalah ini juga yang harus diimbangi oleh Bank BTN untuk lebih menyediakan banyak pembiayaan KPR subsidi.

Masyarakat yang difokuskan adalah yang berpenghasilan rendah agar diharapkan dapat mempunyai rumah layak huni dengan cara memberikan margin cicilan yang ringan dan uang muka yang terjangkau selama pengembalian pembiayaan berdasarkan jangka waktu yang disepakati dengan cara yang mudah dan cepat serta persyaratan dan ketentuan yang mudah dipenuhi berdasarkan uraian di atas penulis ingin membahas mengenai **“MEKANISME PEMBIAYAAN KPR SSM BTN iB SEBAGAI PROGRAM PEMERINTAH INDONESIA PADA BANK BTN SYARIAH CABANG YOGYAKARTA”**

## 1.2 Tujuan Magang

Tujuan yang hendak dicapai dalam magang ini adalah :

- 1) Untuk mengetahui syarat dan ketentuan pembiayaan KPR Subsidi Selisih Margin (SSM) BTN iB sebagai program pemerintah Indonesia,
- 2) Untuk mengetahui mekanisme pembiayaan KPR Subsidi Selisih Margin (SSM) BTN iB sebagai program pemerintah Indonesia.

## 1.3 Target Magang

Target yang harus dicapai dalam magang ini adalah :

- 1) Mampu mengetahui syarat dan ketentuan pembiayaan KPR Subsidi Selisih Margin (SSM) BTN iB sebagai program pemerintah Indonesia,
- 2) Mampu menjelaskan mekanisme pembiayaan KPR Subsidi Selisih Margin (SSM) BTN iB sebagai program pemerintah Indonesia.

## 1.4 Bidang Magang

Bidang magang tugas akhir ini dilakukan oleh beberapa unit :

- 1) *Mortgage and Consumer Financing Unit Head (MCFU)* memiliki tugas dan wewenang dalam membuat rencanausan target dengan lebih efektif dan efisien baik dibidang layanan, strategi dan *marketing product*, mengarahkan serta menunjuk *analyst* yang akan menganalisis pembiayaan tersebut, melaporkan strategi marketing mengevaluasi dan mengarahkan layanan dan strategi bisnis pembiayaan dilapangan supaya mencapai target pembiayaan.

- 2) *Data Entry* mengumpulkan data calon nasabah pembiayaan yang diusulkan untuk di masukkan kedalam data Informasi Debitur (Ideb).
- 3) *Financing service* (FS) memiliki bagian yang melayani pembiayaan pertama kali terkait pembiayaan menyambut dan memenuhi kebutuhan tentang informasi atas usulan target nasabah pembiayaan yang sudah diusulkan, setelah itu *review* ulang data calon nasabah pembiayaan yang sudah di lihat kelengkapan datanya, mewawancarai calon nasabah dan membuat Surat persetujuan pemberian pembiayaan (SP3), melakukan akad pembiayaan KPR syariah pada calon nasabah.
- 4) *Analyst Officer* (AO) memiliki tugas dalam mengenalisa calon nasabah pembiayaan yang nantinya akan diberikan pembiayaan tersebut. Membuat analisis pembiayaan berupa analisis keuangan, kebutuhan yang dibutuhkan oleh calon nasabah, mengetahui tujuan permohonan pembiayaan tersebut, jika nasabah seorang wiraswasta maka pihak AO harus mengetahui sejarah usaha dari calon nasabah tersebut.
- 5) *Financing Administration* (FA) yang melakukan kunjungan penilaian taksasi agunan dan kunjungan pada usaha atau pekerjaan yang dijalankan calon nasabah pembiayaan untuk mengetahui kebenaran data yang diberikan.

### 1.5 Lokasi Magang

Lokasi magang yang dilaksanakan di Bank BTN Kantor Cabang *Syariah* Yogyakarta yang beralamat di Jl. Faridan M. Noto No.10, Kotabaru, Gondokusuman, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta 55224, Telepon: (0274) 7499742, 7499743, Fax: (0274) 7499741.

### 1.6 Jadwal Magang

Jadwal pelaksanaan magang di Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta dilakukan selama satu bulan pada tanggal 1 Maret 2018 sampai dengan 29 Maret 2018 yang dilaksanakan sesuai dengan jam kerja sesuai dengan kesepakatan:

Tabel 1.1 Jadwal Magang

| NO | KEGIATAN                  | 2018     |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |
|----|---------------------------|----------|---|---|---|-------|---|---|---|-------|---|---|---|
|    |                           | FEBRUARI |   |   |   | MARET |   |   |   | APRIL |   |   |   |
|    |                           | 1        | 2 | 3 | 4 | 1     | 2 | 3 | 4 | 1     | 2 | 3 | 4 |
| 1  | Pembuatan Proposal        | ■        | ■ |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |
| 2  | Pemilihan tempat magang   | ■        | ■ | ■ |   |       |   |   |   |       |   |   |   |
| 3  | Pembekalan magang         |          |   | ■ | ■ |       |   |   |   |       |   |   |   |
| 4  | Pelaksanaan magang        |          |   |   | ■ | ■     | ■ | ■ |   |       |   |   |   |
| 5  | Bimbingan magang          |          |   |   |   |       | ■ | ■ | ■ | ■     |   |   |   |
| 6  | Penyusunan laporan magang |          |   |   |   |       |   | ■ | ■ | ■     | ■ | ■ | ■ |

## **1.7 Sistem Penulisan Laporan Magang**

Untuk mempermudah laporan magang ini dibagi dalam empat bab, dengan pokok bahasan sebagai berikut :

### **BAB I : Pendahuluan**

Pada bab ini berisi mengenai dasar pemikiran, tujuan magang, target magang, bidang magang, lokasi magang, jadwal magang, dan sistematika penulisan laporan magang.

### **BAB II : Landasan Teori**

Pada bab ini yang didalamnya mengenai teori yang berisikan tentang pengertian dari bank syariah, mekanisme, KPR subsidi syariah sendiri serta membicarakan mengenai syarat dan ketentuan pembiayaan tersebut.

### **BAB III : Analisa Deskriptif**

Pada bab ini berisi tentang data-data mengenai bagaimana syarat ketentuan dan mekanisme pembiayaan KPR SSM iB BTN syariah.

### **BAB IV : Kesimpulan dan Saran**

Bab ini merupakan bagian penutup dari penyusunan laporan magang. Kesimpulan ini disimpulkan berdasarkan data-data yang didapatkan pada saat melakukan magang di Bank BTN syariah, serta saran yang dapat dikembangkan kembali.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1 Bank**

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 yang dimaksud dengan perbankan adalah suatu badan usaha yang menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan menyimpan dana masyarakat dalam bentuk simpanan berupa tabungan, giro, dan deposito untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat luas.

Pendapat dalam bukunya Teori dan Aplikasi (Kuncoro, 2002) Manajemen Perbankan bahwa pengertian bank adalah suatu lembaga keuangan yang dalam usahanya bergerak dalam bidang menghimpun dan masyarakat dan menyalurkannya kembali pada masyarakat dalam bentuk kredit dan memberikan jasa-jasa layanan dalam lalu lintas peredaran uang. Kesimpulannya adalah bank adalah lembaga keuangan *intermediary* yang menghubungkan antara masyarakat yang berkelebihan dana untuk menyimpan dananya pada bank dan masyarakat yang kekurangan dana sehingga dapat disalurkan dalam bentuk kredit untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat dan memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut.

#### **2.2 Bank Syariah**

Pada masa sekarang ini perbankan syariah berperan penting terhadap industri industri perbankan di Indonesia yaitu salah satu faktornya karena penduduknya

beragama muslim yang didukung dengan sumber daya insani yang memadai baik dari segi kualitas maupun dari segi kuantitas. Edit

Berdasarkan pada Undang-Undang Republik Indonesia No 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah yaitu segala sesuatu yang menyangkut dengan Unit Usaha Syariah dan bank syariah, meliputi kecakupan kegiatan usaha, kelembagaan, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usaha bank. Bank syariah juga mempunyai fungsi sebagai perantara bagi pihak yang berkelebihan dana dengan menyalurkannya kepada pihak yang berkekurangan dana untuk suatu kegiatan usaha dalam bentuk pembiayaan dan lalu lintas pembayaran untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat sesuai dengan hukum islam dengan prinsip operasional perbankan selalu berpedoman kepada Al-Quran dan Al Hadist.

Prinsip operasional bank syariah mengacu terhadap nilai-nilai dasar sistem ekonomi Islam. Sistem yang paling terlihat adalah sistem yang tidak mengenal konsep bunga dan tidak mengenal pinjaman uang kepada masyarakat tetapi lebih kepada hubungan kemitraan yang saling bekerjasama dengan menggunakan prinsip bagi hasil yang bersepakatan pada awal akad. Dalam operasionalnya perbankan syariah lebih mengedepankan dengan transaksi yang bersifat halal saja dan berorientasi terhadap keuntungan dunia dan akhirat serta diperuntukan untuk kegiatan sosial tanpa mengharapkan imbalan apapun. Dalam kegiatan operasionalnya bank syariah wajib menghindari aktivitas yang mengandung unsur MAGHRIB yaitu *maysir*, *gharar*, *riba* dan hal-hal yang dilarang didalam Al-Quran dan As-Sunnah.

Bank syariah dalam prinsip operasionalnya dalam menyediakan jasa-jasa sebagai lalu lintas pembayaran yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan mengelola dana investasi yang diamanahkan dari pemilik dana kepada pengelola dana yang juga tidak bertentangan dengan prinsip syariah, sebagai penerima amanah dari sebagian dana yang diberikan oleh pemilik dana untuk diinvestasikan dan dibagihasikan menurut syariat islam dan menurut ketentuan bank.

### **2.3 Produk Bank Syariah**

Dalam perbankan syariah terdapat sistem bank sebagai lembaga *intermediary* yaitu menjadi penghubung antara masyarakat yang berkelebihan dana dengan masyarakat yang kekurangan dana, bank syariah juga menyediakan jasa-jasa pelayanan.

#### **2.3.1. Produk Penghimpunan Dana Bank Syariah**

Jenis produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah kurang lebih sama dengan produk yang ditawarkan oleh perbankan konvensional seperti produk tabungan, deposito dan giro tetapi terdapat perbedaan dari segi akad dan prinsip yang digunakan sehingga keuntungan yang didapat oleh masyarakat juga berbeda menurut (Muhammad, 2005) :

##### 1) *Al - Wadi'ah*

Produk perbankan yang menggunakan akad *Al- Wadi'ah* (titipan murni) adalah Tabungan. Tabungan *wadi'ah* adalah bentuk simpanan dengan menggunakan akad *wadi'ah* penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat dan ketentuan yang telah disepakati dengan

menggunakan ATM, Buku Tabungan, Slip penarikan dan sarana lainnya, tetapi tidak dapat ditarik dengan menggunakan bilyet giro, cek atau yang dapat dipersamakan dengan itu.

## 2) Prinsip *Mudharabah*

Produk dengan prinsip nasabah sebagai pemilik dana atau sebagai penyimpan dana dan pihak bank bertindak sebagai pengelola dana. Dana yang sudah dihimpun oleh pihak perbankan setelah itu akan disalurkan kepada masyarakat yang membutuhkan dana tersebut dalam bentuk pembiayaan, dan jika terdapat kerugian maka pihak bank akan mengganti dan bertanggungjawab atas kerugian tersebut biasanya akad ini dipakai untuk produk tabungan dan deposito yang ada di bank.

### **2.3.2. Produk Penyaluran Dana Bank Syariah**

#### a) Prinsip Jual Beli (*Ba'i*)

Yang dilaksanakan menggunakan pembiayaan jual beli ini adalah suatu pemindahan kepemilikan suatu benda atau barang yang tingkat keuntungannya diputuskan diawal dan sudah menjadi bagian harga atas barang yang dijual.

##### 1) Pembiayaan *Murabahah*

Dengan mengedepankan nilai keuntungan yang disepakati maka akad jual beli *Murabahah* dilakukan, seperti mekanisme penjualan rumah dengan akad *Murabahah* yaitu bank bertindak sebagai penjual sedangkan nasabah bertindak sebagai

pembeli. Keduanya harus menyepakati antara jangka waktu pembiayaan dan harga jual beli yang disepakati dimana harga jual itu adalah harga beli bank pada *developer* ditambah dengan margin keuntungan bank dan harus diketahui oleh kedua belah pihak supaya tidak terjadi kesalahpahaman kesepakatan yang sudah disepakati tidak dapat berubah selama berlangsungnya akad tersebut.

2) *Pembiayaan Salam*

Transaksi jual beli yang dilakukan namun barang yang akan diperjual belikan belum tersedia, namun pembayaran tetap dilakukan secara tunai tetapi barang diberikan secara tangguh. Dalam hal ini berbeda dengan pembiayaan *Murabahah* kali ini pihak bank bertindak sebagai pembeli dan nasabah bertindak sebagai penjual dalam transaksi ini harga, waktu, kuantitas dan kualitas harus diketahui dan disepakati lebih awal.

3) *Pembiayaan Istishna*

Berbeda dengan transaksi pembiayaan *Salam* yang belum terdapat barangnya, pembiayaan *Ishtishna* ini adalah suatu pembiayaan yang bentuk pemesanan barangnya diawal akad dengan pembuatan barang berdasarkan kriteria dan persyaratan yang sudah disepakati antara kedua belah pihak antara pemesan dan penjual. Dalam pembiayaan *Istishna* ini biasanya dipraktekan dengan membiayayai pembiayaan manufaktur

ataupun pembiayaan konstruksi. Perjanjian pertama dilakukan oleh bank dengan *developer*, bank meminta *developer* untuk membangun sebuah bangunan sesuai yang dipesankan dengan cara bertahap dan diakhiri dengan proses pemindahan hak milik dari *developer* pada bank. Perjanjian kedua dilakukan oleh pihak nasabah dan perbankan, konsumen harus memesan rumah yang sudah dibangun terlebih dahulu secara bertahap dan diakhiri dengan pemindahan kepemilikan dari bank kepada nasabah.

b) Pembiayaan dengan prinsip Sewa

Prinsip akad sewa biasa dikatakan sebagai *Ijarah Muntahyha Bittamlik* (IMBT) yaitu nasabah menyewa rumah yang sudah dibeli oleh pihak bank diakhiri dengan pemindahan kepemilikan antara nasabah dan bank diakhir masa sewa.

c) Pembiayaan dengan Prinsip Bagi Hasil (*syirkah*)

1) Pembiayaan *Musyarakah*

Untuk menaikan nilai *asset* diantara kedua belah pihak secara bersama-sama dengan menggunakan transaksi *musyarakah* mereka saling bekerjasama, pembiayaan *musyarakah* yang menjalankan usaha yang melibatkan dua belah pihak atau lebih dimana kedua belah pihak mencampurkan antara dana dan sumber daya manusia serta keahlian mereka masing-masing yang tidak berwujud maupun yang berwujud.

2) *Pembiayaan Mudharabah*

Kerjasama antara kedua belah pihak dimana pihak pemilik dana (*shahibul maal*) dan pihak yang dipercaya untuk mengelola dana pemilik modal (*mudharib*) dengan suatu pembagian margin keuntungan yang sama rata, tetapi jika terjadi kerugian akan ditanggung pemilik modal dengan catatan tidak terjadi karena ulah pengelola modal usaha.

d) *Pembiayaan dengan Akad Pelengkap*

1) *Hiwalah* (Akad Utang Piutang)

Yaitu pengalihan utang piutang yang memberikan keuntungan kepada *supplier* mendapatkan modal untuk melanjutkan usahanya

2) *Rahn* (Gadai)

Nasabah dapat memberikan jaminan tertentu kepada pihak bank dengan tidak merusak atau mengurangi nilai barang yang digadaikan.

3) *Qardh* (Pinjaman Kebaikan)

Didalam perbankan akad pembiayaan *Qardh* ini berarti peminjaman dana kepada nasabah salah satu contohnya yaitu talangan haji, pinjaman kepada para usaha kecil, pinjaman yang diberikan kepada seluruh pengurus bank sebagai fasilitas yang diberikan.

4) *Wakalah*

Nasabah mewakilkan pekerjaannya kepada pihak perbankan dan memberikan kuasa kepada pihak bank secara penuh untuk melakukan pekerjaannya.

## **2.4 Pembiayaan Syariah**

Pada prinsipnya pembiayaan syariah sudah tertuang didalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yaitu penyediaan tagihan dan uang yang atau dipersamakan dengan itu atas persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak lain tersebut mengembalikan tagihan atau uang tersebut sesuai dengan jangka waktu yang sudah disepakati dan pengembaliannya berupa imbalan atau bagi hasil. Pada dasarnya istilah kredit digunakan untuk pembiayaan bank konvensional tetapi untuk ranah syariah disebut pembiayaan syariah karena memiliki skema dan sistem yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana. Prinsip tolong menolong yang terdapat dalam pembiayaan syariah menjadi perbedaan yang mendasar terhadap penyaluran pembiayaan yang terdapat di bank syariah sehingga aspek akhlak dan ibadah menjadi hal yang paling mendasar terhadap kegiatan bisnis terutama dibidang syariah. Selain itu proses pembiayaan di bank syariah juga mengedepankan prinsip kepercayaan dengan cara memberikan kepercayaan kepada pihak lain yang diamanahkan sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dan dijalankan secara adil dan jujur dan dapat menguntungkan kedua belah pihak.

### 2.4.1 Proses Pembiayaan

Yang pertama kali harus dilakukan dalam tahapan proses pembiayaan secara umum adalah yang pertama *Inisiasi* yaitu proses awal menentukan karakter atau kriteria calon nasabah yang akan diberikan pembiayaan agar sesuai dengan tipe yang diinginkan oleh pihak bank (Wawan, 2014) :

#### 1) Solitisasi

Ini adalah proses dimana pihak bank mencari calon nasabah sesuai dengan kriteria atau tipe yang diinginkan oleh bank. Proses ini dapat dilakukan dengan cara menentukan siapa saja nasabah yang dituju dan bisnis apa saja yang menjadi target pemberian pembiayaan.

#### 2) Evaluasi Nasabah

Proses ini dilakukan dengan cara proses pengumpulan data dan penilaian terhadap nasabah yang diberikan pembiayaan dengan melakukan kunjungan kepada nasabah dengan laporan kunjungan nasabah tujuan, hasil laporan, dan tindak lanjut laporan, pengumpulan data yang dimaksud yaitu dengan mencari tau legalitas data nasabah, surat permohonan yang ditulis nasabah, data jaminan, data keuangan nasabah, jaminan, dan proyek nasabah yang dijalankan. Setelah itu data dimasukkan kedalam *financing file*, setelah itu usaha calon nasabah akan dievaluasi apakah nilai dari kelayakan usaha tersebut dapat memenuhi syarat dan karakter yang ditentukan oleh pihak bank dan pihak bank akan mentaksasi nilai jaminan yang diberikan oleh nasabah.

### 3) *Approval*

Pada tahapan ini adalah tahapan lanjutan yang dilakukan setelah melakukan evaluasi yaitu dengan mempresentasikan hasil evaluasi pembiayaan didepan komite pembiayaan, pada tahap ini akan ditentukan apakah pembiayaan tersebut akan diterima atau ditolak oleh pihak bank, jika permohonan pembiayaan ditolak oleh bank maka semua berkas yang pernah diberikan kepada pihak bank oleh nasabah akan dikembalikan kembali tetapi jika pembiayaan tersebut diterima maka pihak bank akan segera menandatangani perjanjian pembiayaan dan memberikan bantuan pembiayaan tersebut kepada pihak nasabah.

Pada tahapan setelah *inisiasi* adalah tahap dokumentasi setelah pihak bank menentukan nasabah mana yang akan diberikan pembiayaan, akan melakukan dokumentasi sebelum penandatanganan dan sebelum dana pembiayaan dicairkan.

#### **2.4.2 Unsur-Unsur Pembiayaan**

Secara garis besar pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang membutuhkan berdasarkan perjanjian dan keputusan yang diputuskan diawal serta jangka waktu yang disepakati, pembiayaan yang terdapat pada perbankan syariah harus mengetahui tujuan dari pembiayaan tersebut. Oleh karena itu kita harus memperhatikan unsur-unsur yang terdapat dalam pembiayaan syariah yang seperti diuraikan oleh (Susiana, 2010).

- 1) Perbankan syariah dalam menjalankan semua prinsip dan sistem operasionalnya berdasarkan hukum islam yaitu Al-Quran dan

Al-Hadist makasetiap transaksitidak diperbolehkan bertentangan dengan hukum syariah yang sudah disepakati baik setiap kegiatan transaksi yang dilakukan oleh semua pihak yang terlibat. Karena jika transaksi yang dilakukan bertentangan dengan hukum islam maka akad yang dilakukan akan dibatalkan.

- 2) Perjanjian syariah merupakan perjanjian yang dilakukan atas dasar saling ridho dan ikhlas,tidak diharapkan adanya pemaksaan dalam melakukan perjanjian tersebut, dimaksudkan untuk saling mengetahui antara kedua belah pihak mengenai perjanjian yang akan disepakati agar tidak mengalami kerugian disalah satu pihak, perjanjian atas dasar pemaksaan tidak akan mempunyai kekuatan dimata hukumsyariah.
- 3) Isi didalam hukum syariah harus jelas dan di jelaskan secara agar tidak terdapat hal yang disembunyikan antara kedua belah pihak dan tidak menjadi salah paham antara keduanya tentang perjanjian antara kedua belah pihak.

### **2.4.3 Tujuan Pembiayaan**

Bank memberikan pembiayaan kepada nasabahtidak terlepas dari tujuan pembiayaan, tujuan yang utama dari pemberian pembiayaan tersebut adalah (Kasmir, 2006) :

- 1) Tujuan yang pertama yaitu bank bisa mendapatkan keuntungan dari hasil harga jual pembiayaan yang diberikan ditambah dengan margin keuntungan yang sudah disepakati bersama antara nasabah dan pihak bank.

- 2) Dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat yang secara ekonomi belum mengerti, dengan adanya pembiayaan masyarakat dapat mengakses ekonomi secara mudah.
- 3) Nasabah yang sedang ingin mengembangkan usahanya dapat menambah dana usahanya dengan melakukan pengajuan pembiayaan agar usahanya terus berkembang dan pihak bank dapat merealisasikan produk pembiayaannya.
- 4) Membantu pemerintah secara tidak langsung karena semakin banyak pembiayaan yang akan disalurkan oleh pihak bank akan secara tidak langsung menumbuhkan perekonomian diberbagai sektor.

## **2.5 Mekanisme**

Suatu sistem dan rangkaian kerja yang dijadikan sebuah alat untuk menyelesaikan sebuah permasalahan dalam kerja dengan melihat proses dari rangkaian kerja tersebut yang bertujuan untuk menghasilkan hasil yang maksimal dan meminimalisir suatu resiko kegagalan (Moenir, 2001). Saat ini terdapat beberapa definisi mengenai mekanisme tetapi dengan konteks yang berbeda. Salah satunya adalah pengertian mekanisme menurut etimologis diambil dari kata Yunani yaitu *mechane* yang mempunyai arti mesin, instrumen, peralatan untuk membuat sesuatu atau suatu perangkat yang dipergunakan untuk menyelesaikan suatu masalah. Dan untuk kata lain yang berarti *mechos* yaitu diartikan sebagai sarana dan cara atau proses untuk menjalankan sesuatu.

Dari beberapa definisi diatas mekanisme juga mempunyai beberapa pengertian yang dijelaskan menjadi empat pengertian (Moenir, 2001).

1. Pengertian yang pertama, mekanisme sebuah mesin atau alat yang dipergunakan untuk menyelesaikan sebuah masalah dan dapat dipergunakan untuk menjelaskan teori yang berhubungan dengan gejala resiko yang dihadapi dalam sebuah permasalahan dengan prinsip yang digunakan untuk menyelesaikannya, atau bisa dikatakan sebagai suatu sistem kerja yang tanpa sengaja menghasilkan kegiatan atau fungsi sesuai dengan tujuan.
2. Pengertian yang kedua, mekanisme dapat dilihat secara keseluruhan sebagai cara kerja, dapat diartikan sebagai bagaimana cara kerja sebuah mesin mekanisme dapat saling bekerja dengan sebuah sistem didalamnya, serta melihat fungsi yang bekerja pada setiap sistem didalamnya.
3. Pengertian mekanisme yang ketiga yaitu suatu upaya penyesuaian terhadap suatu interaksi dari bagian satu kepada sistem bagian yang lainnya dan bagaimana cara seseorang dalam menyesuaikan diri terhadap lingkungannya.
4. Pengertian mekanisme yang keempat suatu upaya untuk menjelaskan suatu mekanisme yang sudah dilakukan dengan gerak sebuah alat yang tidak dapat dirubah lagi baik struktur internalnya.

## 2.6 Kredit Pemilikan Rakyat Syariah

Pada prinsip yang dijalankan perbankan syariah menurut (Haris, 2007) mempunyai persamaan dengan perbankan konvensional yaitu sebagai lembaga *intermediary* yaitu dengan menerima dana dari seseorang yang berkelebihan dana melalui produk penghimpun dana dan menyalurkannya kembali kepada seseorang yang berkekurangan dana melalui produk penyaluran dana. Sehingga produk-produk yang sudah disediakan pada bank konvensional sejatinya juga dapat di keluarkan oleh bank syariah. Tetapi meskipun bank syariah mengeluarkan produk yang sama dengan produk bank konvensional masih terdapat berbagai macam perbedaan dalam produk KPR pembiayaan yang dikeluarkan. Ini dikarenakan perbedaan prinsip yang dijalankan oleh perbankan syariah dan perbankan konvensional yaitu konsep kerugian dan konsep bagi hasil (*loss sharing* dan *profit sharing*) sebagai pengganti dari sistem bunga yang dihasilkan melalui kredit bank konvensional, dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah ini memang perbankan syariah memiliki perbedaan dengan perbankan konvensional diantaranya adalah diperbolehkan ataupun tidak diperbolehkannya tawar-menawar antara nasabah dan pihak bank, pemberlakuan dalam sistem kredit dan dalam prosedur pembiayaannya.

Produk KPR menjadi salah satu produk yang disediakan oleh bank untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan kepemilikan perumahan. Melalui pembiayaan KPR ini kita tidak diharuskan untuk membeli perumahan sesuai dengan harga rumah yang dijual tetapi kita diringankan dengan hanya membayar uang muka yang disepakati dan rumah akan menjadi milik kita, karena kita dapat menikmati

untuk tinggal dirumah itu walaupun sepanjang berjalannya waktu kita berkewajiban untuk terus mengangsur pembiayaan KPR perumahan tersebut sesuai dengan jangka waktu yang sudah disepakati. yang membedakan antara produk KPR syariah dengan produk KPR yang terdapat pada bank konvensional adalah dengan memadukan dan menggali akad-akad transaksi pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah berdasarkan prinsip operasional yang diperbolehkan oleh hukum islam. Akad yang sering digunakan oleh produk pembiayaan KPR syariah itu sendiri adalah akad *murabahah*, *istishna* dan *wakalah*.

### **2.6.1 Kredit Kepemilikan Rumah Subsidi Syariah**

KPR subsidi syariah adalah jenis pembiayaan perumahan subsidi yang diperuntukan untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan penghasilan dibawah 4.000.000 rupiah untuk tetap mendapatkan rumah hunian yang layak untuk dihuni. Sejatinya program KPR subsidi ini dicanangkan oleh pemerintah Indonesia yang bekerjasama dengan bank penyalur pembiayaan yang sudah diamanahkan oleh pemerintah untuk menyalurkan pembiayaan (Pundi, 2016)

Dalam Kredit Kepemilikan Rumah Subsidi Syariah dalam bank syariah biasanya menggunakan beberapa akad yaitu akad *murabahah* dan *wakalah*. Untuk akad yang pertama dilakukan adalah akad *wakalah* secara prinsip bank akan membelikan perumahan subsidi yang diinginkan oleh masyarakat terlebih dahulu dari pengembang atau *developer*, setelah itu dengan menggunakan akad ini bank memberikan kuasa kepada pihak nasabah untuk membeli rumah yang sudah dibeli oleh bank dan nasabah dengan akad ini menyerahkan rumah beserta dokumen-dokumen yang terkait kepada pihak bank untuk saling sepakat

mengikatkan diri antara bank dengan nasabah. Untuk akad selanjutnya yaitu akad *murabahah* dalam akad ini nasabah meminta pihak bank untuk memenuhi keinginan nasabah dalam kepemilikan rumah subsidi dengan memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah sesuai dengan yang disepakati bersama yaitu bank akan menjual rumah subsidi kepada nasabah dengan harga jual bank ditambah dengan margin keuntungan yang di tentukan oleh pihak bank.

## **BAB III**

### **ANALISIS DESKRIPTIF**

#### **3.1 Data Umum**

##### **3.1.1 Sejarah Bank**

Pada dasarnya PT Bank Tabungan Negara (BTN) dibangun untuk memiliki fungsi yang sama dengan bank-bank lainnya yaitu lembaga yang bergerak dibidang penghimpunan dana dari masyarakat yang kelebihan dana dan akan disalurkan kembali kepada masyarakat yang kekurangan dana dalam bentuk pembiayaan yang bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak. Pada sejarahnya bank BTN berdiri pada tahun 1897 dengan nama “Postpaarbank” pada masa pemerintahan Belanda, kemudian pada tanggal 9 Februari 1950 lahirlah Bank Tabungan Pos yang disahkan oleh pemerintah Republik Indonesia, tahun 1963 berganti nama menjadi Bank Tabungan Negara sampai dengan sekarang. Kemudian pada tahun 1974 bank BTN ditunjuk oleh pemerintahan Indonesia sebagai institusi yang menyalurkan KPR yang ditujukan kepada golongan masyarakat menengah kebawah. Pada tahun 1989 kemudian memulai operasi sebagai bank komersial dan obligasi pertama diterbitkan, tahun 1994 bank BTN memperoleh ijinnya untuk beroperasi sebagai bank devisa dan pada tahun 2012 Bank BTN melakukan *Right Issue*.

Saat ini pemerintahan Indonesia melakukan perubahan terhadap peraturan perundangan-undangan perbankan UU yang pada awalnya UU No. 7 Tahun 1992

menjadi UU No. 10 Tahun 1998 yang berisi untuk melaksanakan sistem-sistem perbankan dengan sistem perbankan konvensional dan perbankan syariah, selain itu kesadaran umat muslim yang ada di Indonesia yang membutuhkan layanan perbankan yang berbasis prinsip syariah dan juga sudah semakin banyaknya persaingan antar bank lain yang juga semakin banyak yang mengeluarkan Unit Usaha Syariah (UUS) maka PT Bank Tabungan Negara akhirnya mengeluarkan Unit Usaha Syariah BTN. PT Bank Tabungan Negara Syariah merupakan UUS dari Bank Tabungan Negara Konvensional yang merupakan BUMN, bisnis yang dijalankan menggunakan prinsip syariah.

Pada tanggal 15 Desember 2004 bank BTN menerima surat persetujuan dari Bank Indonesia (BI), surat No 6/1350/Dpbs perihal persetujuan BI mengenai prinsip Kantor Cabang Syariah (KCS). Dan akhirnya, Pada tanggal 14 Februari 2005 Unit Usaha Syariah BTN membuka cabang pertamanya di Jakarta dalam membangun cabang pertamanya BTN syariah berkeyakinan bahwa prinsip operasional bagi hasil yang mengedepankan prinsip syariah dan mengambil margin keuntungan dapat mendorong terciptanya stabilitas perekonomian yang baik, setelah membangun cabang pertamanya di Jakarta Bank BTN syariah membangun cabang lainnya di kota-kota besar seperti Bandung, Surabaya, Yogyakarta, Makassar dan yang paling terbaru adalah cabang Mataram.

Di tahun 2005 sampai Desember 2016 telah dibuka Kantor Cabang Syariah (KCS) sebanyak 23 kantor, Kantor Cabang Pembantu Syariah (KCPS) sebanyak 36 kantor, kantor Kas Syariah 6 kantor. Totalnya terdapat 286 Kantor Layanan Syariah dan ditahun 2017 ini akan menambahkan 1 kantor Cabang Syariah di

Mataram dan KCPS sebanyak 10 kantor serta ditambah 2 Kantor Kas Syariah.

(Sumber Buku Saku BTN Syariah Edisi 2017)

### **3.1.2 Visi Misi Bank syariah**

#### 1) Visi Bank BTN Syariah

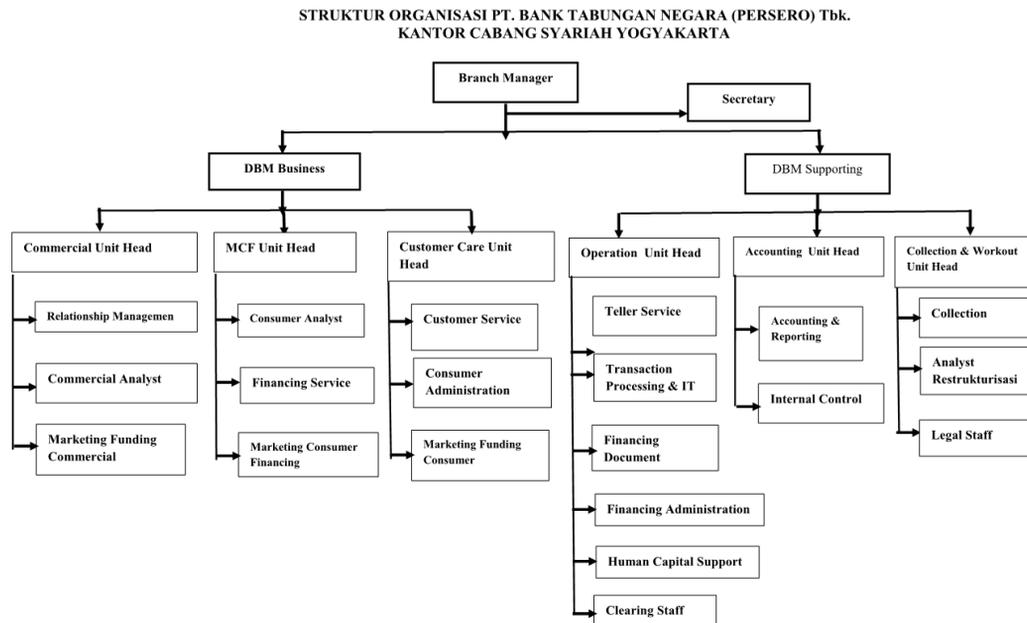
Visi Unit Usaha Syariah BTN adalah menjadi Bank Syariah yang terdepan di Indonesia dalam pembiayaan perumahan dan industri.

#### 2) Misi Bank BTN Syariah

Misi Unit Usaha Syariah BTN adalah :

- a. Menyediakan produk dan jasa yang inovatif serta layanan unggul yang fokus pada pembiayaan perumahan dan industri ikutannya.
- b. Mengembangkan *human capital* yang berkualitas dan memiliki integritas tinggi serta penerapan *Good Corporate Governance* dan *Compliance*.
- c. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui Teknologi Informasi terkini.
- d. Mempedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya

### 3.1.3 Struktur Organisasi Bank



Gambar 3.1 Struktur Organisasi Bank BTN KCS Kotabaru Yogyakarta

Sumber : Bank BTN Syariah Kantor Cabang Syariah Yogyakarta

### 3.1.4 Produk Bank BTN Syariah

#### 1) Produk Penghimpunan dana (*Funding*) Bank BTN Syariah

##### a. Tabungan BTN Batara iB

Produk Tabungan Batara iB menyimpan dana berupa uang rupiah dengan menggunakan akad *wadi'ah* untuk memudahkan kebutuhan transaksi keluarga yang memberikan bonus yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah.

b. Tabungan Prima iB

Produk tabungan Prima iB merupakan produk menyimpan dana tabungan investasi untuk masa depan dengan menggunakan akad *Mudharabah*, dan bank akan memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah.

c. Tabungan Haji dan Umroh

Produk Tabungan Haji yang akan mewujudkan impian menunaikan ibadah Haji dan Umroh melalui program reguler dengan menggunakan akad *Mudharabah Mutlaqah* bank memberikan bagi hasil dan keuntungan yang kompetitif.

d. Tabungan BTN Qurban

Produk Tabungan BTN Qurban akan memudahkan masyarakat dalam mewujudkan niat dalam ibadah Qurban dengan menggunakan akad *Mudharabah Mutlaqah* bank akan memberikan bagi hasil dan keuntungan yang kompetitif.

e. Tabunganku iB

Produk Tabunganku iB yang dikeluarkan oleh bank BTN syariah dapat memberikan bonus yang menarik dan juga menggunakan akad *wadi'ah* dan dikeluarkan secara bersamaan oleh bank-bank di Indonesia agar menumbuhkan keinginan masyarakat untuk menabung serta demi meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

f. Tabungan BTN SimPel

Produk ini khusus ditujukan untuk pelajar yang berusia 17 tahun dan belum memiliki KTP, yang berfungsi untuk mengedukasi dan mendorong pelajar untuk gemar menabung sejak dini dengan menggunakan akad *wadi'ah* dan bank akan memberikan bonus dan bagi hasil yang kompetitif.

g. Tabungan Emas iB

Produk Tabungan Emas dengan menggunakan akad *Mudharabah Mutlaqah* yang dapat memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk mempersiapkan dana investasi dalam bentuk emas yang dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan nasabah yang akan datang.

h. Tabungan Giro BTN iB

Simpanan dana yang memudahkan dalam bentuk nasabah perorangan maupun organisasi perusahaan yang memperlancar aktivitas bisnis dan penarikan dananya dapat dilakukan melalui cek, *billyet giro* dan sarana pemindahbukuan lainnya, dengan menggunakan akad *wadi'ah* bank boleh memberikan bonus bagi nasabah namun tidak menjanjikan bagi hasil.

i. Tabungan Giro BTN Prima iB

Produk simpanan dengan menggunakan akad *Mudharabah Mutlaqah* nasabah akan mendapatkan bagi hasil yang menguntungkan dan dapat memperlancar bisnisnya.

j. Deposito BTN iB

Produk investasi berjangka yang dikeluarkan oleh bank BTN syariah sebagai sarana penyimpanan uang yang aman dan terpercaya dalam jangka waktu tertentu dengan prinsip *Mudharabah Mutlaqah*.

k. Deposito *On Call* BTN iB

Produk penyimpan dana untuk investasi dengan aman dan terpercaya dalam jangka waktu yang lebih singkat dengan menggunakan akad *Mudharabah Mutlaqah*.

2) Produk Pembiayaan Bank BTN Syariah

a. Pembiayaan KPR SSM iB / KPR Subsidi

Produk pembiayaan ini ditujukan untuk masyarakat yang tergolong berpenghasilan rendah dengan menggunakan akad *murabahah* dan akad *wa'diah* dalam rangka pemilikan rumah yang merupakan program pemerintah.

b. Pembiayaan KPR Platinum BTN iB

Produk pembiayaan yang ditujukan untuk nasabah perorangan dengan akad *Murabahah* dalam rangka kepemilikan rumah, ruko, apartemen.

c. Pembiayaan KPR Indent BTN iB

Produk pembiayaan ini ditujukan kepada nasabah perorangan dengan menggunakan akad *Istishna* dalam rangka kepemilikan ruko, rusun dan apartemen.

d. Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB

Produk ini ditujukan untuk membiayai nasabah perorangan dengan menggunakan akad *Murabahah* dan dipergunakan untuk membangun atau merenovasi bangunan tempat tinggal.

e. Pembiayaan Multimanfaat BTN iB

Produk pembiayaan ini ditujukan untuk para pegawai pensiunan yang digunakan untuk membeli beberapa barang elektronik atau *furniture* dengan menggunakan akad *Murabahah*.

f. Pembiayaan Multijasa BTN iB

Produk pembiayaan ini dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan layanan jasa seperti pendidikan, kesehatan, wisata, pernikahan dan kegiatan jasa lainnya dengan menggunakan akad *Kafalah bil Ujroh*.

g. Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB

Produk pembiayaan ini ditujukan kepada nasabah perorangan dalam rangka kepemilikan kendaraan bermotor untuk kepentingan pribadi dengan menggunakan akad *Murabahah*.

h. Pembiayaan Tunai Emas BTN iB

Produk pembiayaan ini ditujukan untuk memenuhi kebutuhan nasabah dengan menggunakan akad *qardh* yang diberikan kepada nasabah dengan perjanjian dan surat Gadai sebagai penyerahan barang jaminan untuk pengembalian jaminan nasabah kepada bank.

i. Pembiayaan Emasku BTN iB

Produk pembiayaan yang ditujukan kepada nasabah dengan menggunakan akad *mudharabah* dalam rangka kepemilikan emas batangan bersertifikat Antam.

j. Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Produk Pembiayaan ini disediakan untuk membeli kebutuhan modal kerja suatu lembaga atau perusahaan untuk membangun proyek perumahan dengan menggunakan akad *mudharabah*.

k. Pembiayaan Investasi BTN iB

Produk pembiayaan ini ditujukan untuk memenuhi kebutuhan barang modal dan jasa yang diperlukan nasabah dalam menjalankan usahanya prinsip akad yang digunakan dalam pembiayaan ini adalah akad *Murabahah* (jual beli) atau *Mudharabah* (investasi).

l. Pembiayaan Konstruksi BTN iB

Produk Pembiayaan konstruksi ini memudahkan masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya dalam menjalankan suatu usaha produktif dan perbelanjaan modal kerja yang dilakukan oleh seorang pengembang untuk membangun suatu proyek perumahan dengan menggunakan akad *musyarakah* dan pengembaliannya sesuai dengan *cashflow* nasabahnya.

### 3) Produk *E-Channel*

#### a. Kartu Debit BTN Syariah

Produk ini memberikan kemudahan dalam bertransaksi melalui *Automatic Teller Mechine* (ATM) dan memberikan kemudahan terhadap masyarakat untuk berbelanja di dalam maupun di luar negeri.

#### b. *Mobile Banking* BTN Syariah

Produk ini memudahkan nasabah untuk melakukan layanan transaksi dengan menggunakan *smartphone* dengan cara yang aman, mudah dan dapat dilakukan dimana saja.

#### c. Mobile Wakaf BTN Syariah

Produk layanan ini memudahkan masyarakat untuk melakukan ibadah wakaf dengan cara yang mudah dengan cara menggunakan *smartphone* nasabah dan nasabah tidak perlu datang ke bank BTN Syariah.

## 3.2 Data Khusus

### 3.2.1 KPR SSM iB BTN syariah Cabang Yogyakarta

Pemerintah Indonesia mempunyai program pembangunan satu juta rumah subsidi yang ditujukan kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah agar dapat mempunyai peluang untuk mendapatkan rumah layak huni, untuk merealisasikan program pemerintah tersebut pemerintah bekerjasama dengan beberapa bank-bank di Indonesia salah satunya adalah bank BTN syariah. Pada masa yang lalu pemerintah mengeluarkan program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan

(FLPP) dengan menggunakan skema penempatan dana terlebih dahulu untuk membiayai keperluan dana subsidi yang akan diberikan kepada masyarakat melalui bank penyalur yang menyalurkan pembiayaan rumah subsidi sebelum pembiayaan tersebut disalurkan.

Produk KPR FLPP pada bank BTN syariah berhasil merealisasikan program pemerintah dengan baik sesuai dengan dana anggaran subsidi pembiayaan yang diberikan oleh pemerintah, setelah itu saat ini pemerintah mulai mengeluarkan skema baru dengan direalisasikan melalui produk bank BTN syariah yaitu KPR Subsidi Selisih Margin (SSM) produk pembiayaan yang ditujukan untuk masyarakat yang tergolong berpenghasilan rendah dengan menggunakan akad *wa'diah* dan *murabahah* dalam rangka kepemilikan rumah subsidi program pemerintah dengan skema yang digunakan adalah bank BTN syariah menggunakan dana dari bank terlebih dahulu baik untuk pencairan pembiayaan dan keperluan pada saat atau sebelum akad dilakukan setelah itu pihak bank BTN syariah akan menagihkan dana subsidi tersebut kepada pemerintah yang dilaporkan setiap bulannya. Berdasarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 552/KPTS/M/2016 tentang batasan harga jual rumah subsidi, batasan penghasilan kelompok sasaran serta besaran subsidi bantuan uang muka sebesar 130.000.000 rupiah dan batasan penghasilan gaji pokok sebesar 4000.000 rupiah, untuk subsidi bantuan uang muka sebesar 4000.000 rupiah. Secara menyeluruh nasabah pembiayaan tidak akan dirugikan dengan pergantian skema dari FLPP menjadi SSM karena fasilitas dan system layanan yang diberikan oleh bank BTN syariah tetap sama, karena nasabah akan

tetap menerima subsidi dari pemerintah yaitu margin angsuran pada awalnya 14% karena disubsidi oleh pemerintah sebesar 9% maka nasabah hanya membayarkan 5% nya saja sistem pembayaran angsuran yang tetap dari angsuran pertama sampai pembiayaan lunas, dan untuk uang muka 1% sampai dengan 5% minimal sesuai dengan kemampuan nasabah serta jangka waktu sampai dengan 20 tahun dan mendapatkan asuransi jiwa dan kebakaran oleh pemerintah. (sumber wawancara pegawai BTN Syariah)

### **3.2.2 Persyaratan KPR SSM iB BTN syariah Cabang Yogyakarta**

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh masyarakat yang ingin mengajukan pembiayaan KPR SSM iB BTN Syariah dibagi menjadi 3 dokumen dasar yang harus dipenuhi, yaitu :

#### 1) Persyaratan Umum

- a. Masyarakat yang ingin mengajukan permohonan pembiayaan adalah Warga Negara Indonesia, menikah atau minimal berusia 21 tahun.
- b. Masyarakat dipastikan sebelumnya tidak memiliki rumah terlebih dahulu dan dibuktikan dengan melampirkan surat keterangan tidak mempunyai rumah sebelumnya dan belum pernah menerima bentuk rumah subsidi yang diberikan oleh pemerintah karena yang ditakutkan jika perumahan subsidi yang akan diambil tidak dipergunakan sesuai ketentuan yang dicanangkan dalam program pemerintah yaitu untuk ditempati tetapi disalahgunakan untuk kegiatan bisnis seperti jual-beli perumahan, kontrakan dll

- c. Maksimal jangka waktu pembiayaan untuk pegawai adalah pensiun dan 65 tahun untuk wiraswasta.
- d. Mempunyai penghasilan yang jika menurut perhitungan bank dapat membayar angsuran harga pokok ditambah margin sesuai dengan kesepakatan sampai dengan terbayar lunas.
- e. Masyarakat yang mempunyai pekerjaan tetap maupun seorang wiraswasta mempunyai persyaratan masa kerja minimal 1 tahun untuk pegawai tetap dan 2 tahun bagi wiraswasta yang sudah ahli dibidangnya.
- f. Masyarakat yang akan mengajukan pembiayaan perumahan bersubsidi tidak diperbolehkan mempunyai pembiayaan yang bermasalah di bank lainnya dalam kata lain Informasi Debitur dirasa aman untuk mengajukan pembiayaan

## 2) Persyaratan Dokumen

- a. Masyarakat yang akan mengajukan pembiayaan KPR Subsidi harus mengisi formulir permohonan pembiayaan yang harus diisi dengan lengkap sesuai dengan data calon nasabah dengan benar dan disertai dengan foto terbaru pemohon beserta pasangan pemohon jika sudah menikah 3x4 sebanyak 1 lembar.
- b. Masyarakat yang akan mengajukan pembiayaan KPR subsidi harus melampirkan fotocopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon pembiayaan dan pasangannya jika sudah menikah yang masih

berlaku sebanyak 1 lembar, KTP ini dilampirkan untuk proses awal untuk mengetahui performa nasabah berdasarkan hasil SLIK.

- c. Masyarakat yang akan mengajukan pembiayaan KPR subsidi harus melampirkan Kartu Keluarga, Surat Menikah atau Cerai sebanyak 1 lembar. Hal ini diperlukan untuk melihat berapa jumlah tanggungan keluarga dan verifikasi alamat calon nasabah.
- d. Masyarakat yang akan mengajukan pembiayaan KPR subsidi harus melampirkan *fotocopy* rekening koran 3 bulan terakhir untuk melihat riwayat transaksi apa saja yang dilakukan oleh calon nasabah pembiayaan untuk penunjang dokumen permohonan.
- e. Masyarakat yang akan mengajukan pembiayaan KPR subsidi juga harus melampirkan NPWP pemohon maupun pasangannya jika sudah menikah, dan harus melampirkan *fotocopy* Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) dan Pajak Penghasilan pribadi.
- f. Masyarakat yang akan mengajukan pembiayaan KPR subsidi harus melampirkan Surat Keterangan Domisili dari Kelurahan setempat yang menyatakan tidak bertempat tinggal sesuai dengan alamat yang berada di KTP.
- g. Masyarakat yang akan mengajukan pembiayaan KPR subsidi juga harus melampirkan slip gaji 3 bulan terakhir dari instansi dimana calon nasabah itu bekerja biasanya adalah slip gaji seorang pegawai tetap, *fotocopy* kartu asuransi kesehatan, kartu pegawai, Surat

keterangan kerja asli dari atasan, Surat keterangan bekerja tetap suami dan istri.

- h. Bagi masyarakat yang bekerja sebagai wiraswasta harus melampirkan *fotocopy* Akta Pendirian perusahaan, Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP), Surat Izin Tempat usaha (SITU), Tanda Daftar Perusahaan (TDP) dan laporan keuangan 3 bulan terakhir sebagai dasar menganalisa kemampuan mengangsur nasabah, *fotocopy* Rekening Koran 6 bulan terakhir dan foto tempat usaha.
- i. Masyarakat yang mempunyai pekerjaan *Profesional* dimisalkan seorang dokter harus melampirkan *fotocopy* ijin-ijin praktek dan semua persyaratan seorang pegawai dan wiraswasta yang umum.

### 3) Persyaratan Surat Pernyataan

- a. Persyaratan selanjutnya yaitu masyarakat harus melampirkan Surat Pernyataan Tidak Memiliki Rumah yang diketahui oleh lurah setempat yang menerbitkan KTP atau minimal diketahui oleh instansi tempat calon nasabah bekerja. Hal ini penting dilampirkan untuk memverifikasi data bahwa calon nasabah pembiayaan tersebut belum pernah mempunyai rumah dan rumah subsidi yang akan diajukan adalah rumah pertama bagi calon nasabah yang akan ditinggali agar tidak terjadi penyalahgunaan.
- b. Persyaratan selanjutnya dengan melampirkan Surat Pernyataan Penghasilan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah tidak tetap yaitu wiraswasta surat pernyataan ditandatangani dengan

materai di atasnya oleh Kepala Desa/Lurah setempat, dan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan pekerjaan yang tetap ditandatangani dengan materai oleh Pimpinan instansi dimana calon nasabah tersebut bekerja.

- c. Persyaratan Surat pernyataan selanjutnya yaitu melampirkan Surat Pemohon KPR Subsidi yang menyatakan bahwa calon nasabah belum pernah memiliki rumah sebelumnya, akan menggunakan rumah subsidi tersebut untuk ditinggali dalam kurun waktu paling lambat 1 tahun setelah serah terima, tidak akan diperjual-belikan dan diperbisniskan kecuali sudah 5 tahun ditinggali, meninggal dunia, dan untuk kepentingan bank jika pembiayaan bermasalah. Perumahan yang dibiayai oleh KPR Subsidi wajib dipasang plat wajib disetiap unit rumah dan jika pernyataan tersebut tidak dipenuhi maka akan bersedia untuk mengembalikan seluruh subsidi yang diterima.
- d. Persyaratan selanjutnya yaitu masyarakat diminta untuk melampirkan Surat Pernyataan Sarana dan Prasarana, Utilitas Perumahan. Surat pernyataan ini ini berisikan calon nasabah pembiayaan bersedia untuk menerima kondisi perumahan yang dibeli tanpa paksaan dari pihak manapun dengan mencakup rincian telah tersambungny listrik dari PLN, jalan dilingkungan tersebut berfungsi, saluran lingkungan telah tergali. Dan calon nasabah agar tidak mengkaitkan masalah konsidi Sarana dan

Prasarana dengan pembayaran angsuran KPR Subsidi dengan ditandatangani materai secukupnya.

- e. Persyaratan selanjutnya masyarakat diminta untuk melampirkan Surat Pernyataan pemenuhan Persyaratan dan Penghunian Rumah Sejahtera yang menyatakan bahwa calon nasabah memenuhi persyaratan yang sebelumnya sudah dijelaskan dan ditandatangani dengan materai.
- f. Persyaratan selanjutnya masyarakat diminta untuk melampirkan Surat Kuasa Pendebetan biaya terkait penghentian fasilitas KPR Subsidi apabila peruntukan subsidinya tidak sesuai peraturan yang diberikan
- g. Pada saat berlangsungnya akad calon nasabah harus melengkapi persyaratan formulir kelengkapan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) yang pertama yaitu Surat SBUM, Surat pengakuan Kekurangan SBUM dan *Standing Instruction*.

### **3.2.3 Ketentuan KPR SSM iB BTN syariah Cabang Yogyakarta**

Selain persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah pembiayaan KPR SSM iB atau KPR Subsidi perumahan, terdapat beberapa ketentuan yang juga harus diperhatikan oleh calon nasabah, diantaranya :

1) Ketentuan Umum

- a. Ketentuan batasan penghasilan bagi calon nasabah pembiayaan KPR Rumah Sejahtera sebesar gaji pokok tidak lebih dari 4000.000 rupiah. Dan jika diperoleh dari penghasilan tetap itu bisa dilihat pada gaji/upah pokok pemohon pembiayaan perbulannya, sedangkan yang mempunyai pekerjaan sebagai wiraswasta dapat dilihat pada penghasilan bersih pemohon.
- b. Selain ketentuan umum yang terdapat dalam pembiayaan perumahan subsidi yang sudah ada, pada tahun 2018 ini terdapat penguatan yang lebih spesifik lagi untuk ketentuan pembiayaan KPR perumahan subsidi yaitu Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) yang menyatakan bahwa terhitung dari Januari 2018 ini akan mulai mengregistrasi dan mencatat pengembang atau developer yang akan membangun perumahan subsidi bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, dengan kata lain hanya pengembang yang sudah terdaftar atau teregistrasi dalam Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) saja yang dapat membangun perumahan subsidi, Ini dilakukan agar masyarakat terhindar dari para pengembang yang tidak

bertanggungjawab dalam membangun perumahan subsidi tersebut dengan menurunkan kualitas rumah yang dibangunnya. Selain itu, mengregistrasi nama-nama pengembang yang akan membangun rumah subsidi dilakukan untuk lebih menata, meningkatkan dan lebih megkoordinasikan peran asosiasi pengembang dalam meningkatkan kebutuhan perumahan subsidi yang dibutuhkan oleh banyak masyarakat yang berpenghasilan rendah agar mudah dalam menapatkan perumahan subsidi sesuai dengan kebutuhan dan terlindungi kepastian rumah yang akan dibelinya.

- c. Ketentuan selanjutnya adalah calon nasabah pembiayaan yang ingin mengajukan pembiayaan KPR subsidi wajib mempunyai *e-KTP* atau jika belum mempunyai blanko *e-KTP* harus mempunyai rekam resi bukti *e-KTP* dan NIK yang sudah terdaftar di Kependudukan dan Catatan Sipil (DUKCAPIL) ini diwajibkan dalam pengajuan pembiayaan KPR subsidi karena setelah Kependudukan dan Catatan Sipil bekerjasama dengan PUPR dalam pemanfaatan melalui *e-KTP* ini Kemendagri dapat dengan mudah terhubung untuk memverifikasi dan melihat kebenaran data nasabah.
- d. Ketentuan khusus selanjutnya adalah seorang pengembang atau developer harus menandatangani dan mengisi lembar penilaian kelayakan rumah subsidi pada setiap perumahan yang dibiayai oleh KPR Subsidi ini diperlukan agar perumahan subsidi yang akan dibangun oleh pengembang atau developer sesuai dengan standar

kelayakan rumah subsidi yang dicanangkan pemerintah sebesar 130.000.000 rupiah, karena pada perjalanan yang sudah ada selama ini terdapat banyak keluhan yang dikeluhkan oleh masyarakat mengenai kualitas yang dibangun oleh pengembang karena harganya yang murah tetapi kualitasnya menjadi kurang layak contohnya seperti bangunannya yang mudah retak dan prasarana air yang sulit, oleh karena itu pemerintah harus memberlakukan sistem penilaian standar kelayakan perumahan subsidi ini agar tidak ada alasan bagi pengembang yang karena modal yang diberikan sedikit berpengaruh pada bangunan yang dibangun menjadi tidak layak huni.

## 2) Ketentuan Objek Agunan

- a. Objek Agunan yang akan diajukan menjadi pembiayaan KPR subsidi harus secara keseluruhan sudah selesai dibangun dan siap untuk dihuni. Untuk bangunan fisik rumah subsidi harus memenuhi prasarana, sarana dan utilitas umum yang telah berfungsi sekurang-kurangnya sudah mencakup dinding, lantai, dan atap yang memenuhi aspek persyaratan kehandalan bangunan, kekokohan, kekuatan dan keselamatan bagi masyarakat yang akan menempati rumah tersebut, selanjutnya terdapat jaringan distribusi air bersih yang memadai dari PDAM atau sumber air lainnya yang memenuhi perunit rumah. Jaringan listrik yang sudah terhubung, jalan dilingkungan sekitar yang berfungsi dan sudah dapat

digunakan, dan sudah terdapat saluran/drainase pada lingkungan tersebut yang telah selesai dan sudah dapat digunakan. Tidak lupa untuk tanda plat/ stiker harus wajib terpasang dalam rumah yang dibiayai oleh KPR SSM BTN iB BTN syariah.

- b. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk objek agunan juga harus diperhatikan untuk ketentuan pengajuan pembiayaan KPR Subsidi karena minimal harus sudah diterbitkan atau sudah induk yaitu imb hanya ada satu untuk satu rumah ini dibutuhkan untuk mendapatkan perlindungan hukum terhadap bangunan yang akan dibangun agar bangunan tersebut tidak merugikan atau mengganggu kepentingan orang lain.
- c. Sertifikat yang minimal mencakup Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) lahan telah terbit atas nama pembangun.
- d. Nilai agunan yang sesuai dengan ketentuan yang sudah diberikan oleh pemerintah dan telah diverifikasi oleh pihak bank kewajaran dan keberannya apakah nilai perumahannya masuk didalam nilai pembiayaannya atau tidak untuk ketentuan dari pemerintah besarnya adalah 130.000.000 berbeda disetiap wilayah

Tabel 3.2 Batasan Harga Jual Rumah Subsidi tahun 2016-2018

| No. | Wilayah   | 2016<br>(Rp) | 2017<br>(Rp) | 2018<br>(Rp) |
|-----|---|--------------|--------------|--------------|
| 1.  | Jawa (kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi) | 116.500.000  | 123.000.000  | 130.000.000  |
| 2.  | Sumatera (kecuali Kep. Riau dan Bangka Belitung)            | 116.500.000  | 123.000.000  | 130.000.000  |
| 3.  | Kalimantan  | 128.000.000  | 135.000.000  | 142.000.000  |
| 4.  | Sulawesi  | 122.500.000  | 129.000.000  | 136.000.000  |
| 5.  | Maluku dan Maluku Utara                                     | 133.500.000  | 141.000.000  | 148.500.000  |
| 6.  | Bali dan Nusa Tenggara                                      | 133.500.000  | 141.000.000  | 148.500.000  |
| 7.  | Papua dan Papua Barat                                       | 183.500.000  | 193.500.000  | 205.000.000  |
| 8.  | Kep. Riau dan Bangka Belitung                               | 122.500.000  | 129.000.000  | 136.000.000  |
| 9.  | Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi)  | 133.500.000  | 141.000.000  | 148.500.000  |

Sumber: Bank BTN syariah Yogyakarta

- e. Ketentuan selanjutnya untuk objek agunan adalah bagi perumahan yang akan diberikan fasilitas pembiayaan KPR subsidi dibeli dari pelaku pengembang, tetapi untuk perumahan subsidi rumah susun harus dibeli melalui perusahaan berbadan hukum seperti PT (Persero Terbatas) agar tidak ada batasan untuk pemecahan sertifikat rumahnya. (sumber wawancara pegawai BTN syariah)

## 3) Ketentuan Uang Muka

Tabel 3.3 Ketentuan uang Muka

| NO | Ketentuan | Nasabah yang ditargetkan  | Persyaratan Nasabah   | Persyaratan Developer   |
|----|-----------|---|---|---|
| 1. | Dp 1%     | - Pekerja ketenagakerjaan aktif BPJS<br>- Pegawai Negeri Sipil<br>- TNI dan POLRI | - Bagi PNS, TNI, POLRI untuk keteraturan dan ketetapan pembayaran angsuran pembiayaan disarankan untuk memanfaatkan layanan potong gaji/Payroll, Angsuran Kolektif<br>Bagi pekerja ketenagakerjaan aktif BJS sudah dipastikan kelangsungan angsuran sampai pembiayaan lunas | Kerjasama yang dilakukan dengan pengembang terdapat kewajiban untuk pengambilalihan atau membeli kembali piutang nasabah yang telah menunggak lebih dari 90 hari pada 3 tahun setelah akad. |
| 2. | Dp 5%     | - Seorang Wiraswasta yang sudah berpengalaman dibidangnya dan 2 tahun             | - telah dipastikan terlebih dahulu bagi pegawai ditempat instansinya bekerja dan wiraswasta kelayakan sampai pembayaran pembiayaan lunas  |   |

Sumber : wawancara Pegawai BTN syariah Yogyakarta

Ketentuan uang muka juga diperjelas dengan ketentuan yang diberikan pemerintah tentang bantuan uang muka bagi nasabah sesuai dengan Keputusan Menteri (Kepmen PUPR) Nomor 552/KPTS/M/2016 bantuan uang muka sebesar 4000.000 rupiah. Uang muka lebih dari yang sudah ditetapkan dan dipersyaratkan oleh bank maka penerima harus menambahkan uang muka tersebut,

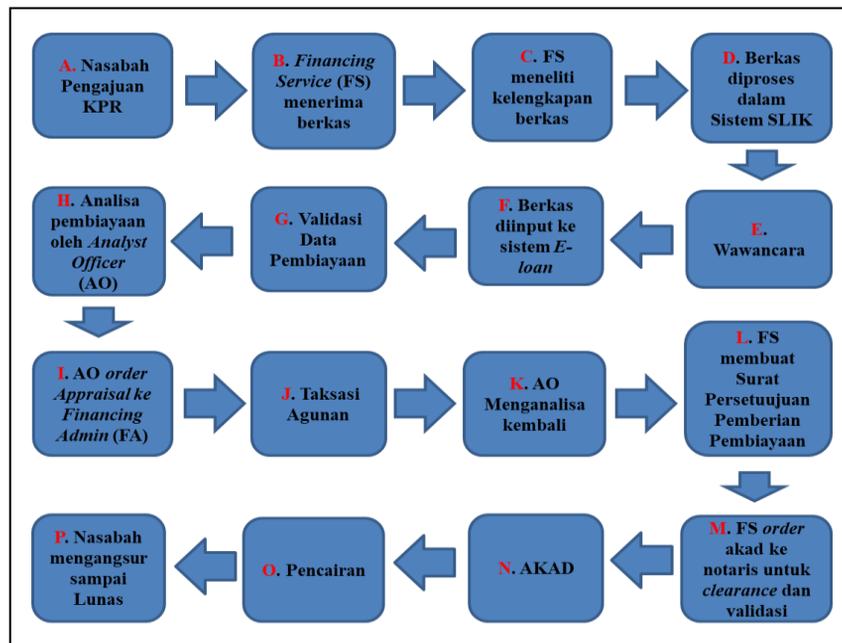
sebaliknya jika uang muka yang disyaratkan oleh bank kurang dari yang telah ditetapkan maka seluruh subsidi bantuan uang muka yang diterima akan digunakan untuk membayar uang muka..

4) Ketentuan Lain-lain

- a. Yang memutuskan siapa saja kelompok sasaran bagi nasabah penerima subsidi atau subsidi bantuan uang muka berada di wilayah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
- b. Selain itu harus diperhatikan kebenaran dan kelengkapan dokumen persyaratan pengajuan KPR Subsidi dan Subsidi Bantuan Uang Muka.
- c. Dana APBN negara digunakan untuk membiayai pembiayaan KPR Subsidi sehingga jika terjadi suatu pelanggaran akan berpotensi juga untuk menyebabkan kerugian negara.
- d. Jika pengajuan pembiayaan KPR ditujukan untuk investasi maka tidak diperbolehkan dan bilamana terbukti akan dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- e. Keputusan pemberian pembiayaan akan dipengaruhi oleh kelayakan kelompok sasaran dan hasil *verifikasi* agunan.

### 3.2.4 Mekanisme KPR SSM iB BTN syariah Cabang Yogyakarta

Mekanisme pembiayaan KPR SSM iB BTN syariah ditujukan untuk mengetahui bagaimana proses pembiayaan yang ada di bank BTN Kantor Cabang Syariah Yogyakarta :



Gambar : 3.2 Mekanisme Pembiayaan KPR SSM BTN iB pada BTN Syariah

Sumber : Hasil wawancara pegawai BTN Syariah Cabang Yogyakarta

Keterangan :

a. Nasabah Pengajuan KPR

Pada tahap ini nasabah mengajukan permohonan pembiayaan produk KPR SSM BTN iB di BTN syariah, dalam pengajuan pembiayaan subsidi calon nasabah mendatangi bank BTN syariah dan bertemu dengan pihak *Financing service* (FS) untuk menanyakan informasi langsung terkait produk KPR subsidi, diimbangi dengan pihak *financing service* yang memberikan referensi brosur dan daftar perumahan subsidi beserta *developer* yang membangun rumah

yang bekerjasama dengan bank BTN syariah. Atau calon nasabah pembiayaan dapat langsung membawa persyaratan berkas pembiayaan yang diperlukan untuk pengajuan setelah mengetahui informasi dari marketing *developer* yang biasanya akan merekomendasikan bank BTN syariah yang sudah bekerjasama sebelumnya dengan *developer* tersebut, atau pihak *developer* yang memberikan semua berkas calon pembelinya pada bank untuk mempermudah calon pembeli. Setelah itu hal yang pertama kali dilakukan oleh calon nasabah pembiayaan saat pengajuan adalah mengisi formulir pembiayaan KPR subsidi yang sudah disediakan dan mulai mempersiapkan berkas dan dokumen apa saja yang sudah dipersyaratkan oleh pihak bank yang belum diketahui oleh nasabah sebelumnya.

b. *Financing service* (FS) Menerima Berkas

Tahap selanjutnya adalah pihak FS menerima berkas dan dokumen yang diberikan oleh nasabah sebagai berkas pengajuan permohonan KPR SSM BTN iB berkas-berkas yang diperlukan untuk dikumpulkan sesuai yang disebutkan pada persyaratan dan ketentuan sebelumnya.

c. FS meneliti kelengkapan berkas

Selanjutnya jika pihak FS sudah menerima berkas pengajuan pembiayaan KPR berupa formulir pengajuan dan formulir pendukung yang diberikan dan sudah dijelaskan pada tabel sebelumnya, petugas FS wajib untuk meneliti kembali atas kelengkapan berkas dan dokumen yang telah diberikan oleh nasabah berdasarkan persyaratan yang ada

dalam *Check list* dokumen yang biasanya ditempelkan pada bagian depan *map* pengajuan permohonan pembiayaan. Jika salah satu persyaratan yang diminta belum dipenuhi nasabah harus melengkapi dokumen persyaratan itu terlebih dahulu kemudian permohonan pembiayaan dapat segera diproses

d. Berkas di Proses pada Sistem SLIK

Selanjutnya adalah berkas yang sudah dilengkapi oleh calon nasabah pembiayaan ini akan diproses dan dilakukan pengecekan performa nasabah dengan mengetahui riwayat pembiayaan dan pembayaran yang pernah dilakukan oleh calon nasabah tersebut baik pembiayaan yang baru ataupun pembiayaan dimasa yang lalu dan untuk memastikan terlebih dahulu kredibilitas calon nasabahnya apakah dipercaya untuk membayar setiap angsuran tanpa adanya permasalahan atau tidak, untuk mendapatkan ini biasanya dapat dilihat pada *BI Checking* untuk mendapatkan Informasi Debitur bisa diakses melalui Bank Indonesia tetapi telah disampaikan peraturan baru yang menyatakan pada awal Januari 2018 ini tidak dapat diakses melalui Bank Indonesia lagi tetapi dapat melalui Otoritas Jasa Keuangan (OJK) di Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK). SLIK adalah sistem informasi pembiayaan yang akan merekam seluruh data yang bermanfaat bagi lembaga keuangan seperti bank dengan informasi yang dihasilkan dan memutuskan apakah pembiayaan ini dapat dibiayai ataupun ditolak..

e. Wawancara

Setelah *Financing service* menerima berkas lengkap yang telah diperiksa melalui SLIK pihak FS harus langsung melakukan wawancara. Dalam proses wawancara nasabah dapat dilakukan dengan 2 cara yang pertama yaitu wawancara sebelum dilakukannya proses SLIK yaitu pada saat nasabah diawal datang langsung ke bank untuk mengumpulkan berkas pengajuan pihak bank dapat langsung melakukan wawancara atau jika melalui *developer* dapat dilakukan wawancara masal,yang kedua yaitu setelah data SLIK didapatkan pihak FS dapatmelakukan wawancara yang berpedoman pada data di sistem informasi debitur yang sudah dilakukan. Setelah wawancarahasil yang didapatkan harus dipindahkan pada formulir hasil wawancara.

f. Berkas diinput Sistem *E-loan*

Setelah FS melakukan wawancara berkas akan segera diinput kedalam sistem *E-loan*. Sistem *E-loan* itu sendiri adalah aplikasi suatu sistem pembiayaan dan *database* yang sangat berguna untuk melakukan pencatatan keseluruhan data pembiayaan.

g. Validasi Data

Setelah berkas data diinput sistem *E-loan* lalu *Mortgage and Consumer Financing Unit Head* (MCFU) akan melakukan validasi pengecekan data apakah data yang tersedia tentang calon debitur

adalah benar. Setelah itu pihak MCFU akan memilih analis yang akan menganalisis pembiayaan.

#### h. Analisa Pembiayaan

Setelah berkas data divalidasi oleh MCFU, kemudian berkas pembiayaan akan dianalisis oleh *Analyst Officer* (AO) kegiatan yang dilakukan adalah menilai aspek kuantitatif dan kualitatif terhadap layak atau tidaknya permohonan pembiayaan tersebut dibiayai. terdapat dua cara analisa pembiayaan dalam menilai calon nasabah pemohon pembiayaan yang pertama adalah jika calon nasabah seorang pegawai AO akan melakukan verifikasi bisa dengan menghubungi tempat nasabah tersebut apakah benar nasabah tersebut adalah pegawai dari perusahaan yang sudah dihubungi oleh analis pembiayaan, jika calon nasabah adalah seorang wiraswasta maka seorang analis pembiayaan akan menganalisa melalui laporan keuangan dalam usaha calon nasabah tersebut, dan kemampuan membayar calon nasabah pembiayaan tersebut. Proses analisis pembiayaan juga tidak terlepas dari alat ukur 5C yang digunakan untuk menganalisis pengajuan pembiayaan yang terdiri dari :

##### 1. *Character*

Pada penilaian ini analis pembiayaan menilai sifat, watak dan karakter kepribadian dari calon nasabah pembiayaan tujuannya adalah agar analis pembiayaan dapat mengetahui apakah calon nasabah benar-benar mempunyai keinginan untuk mengajukan

pembiayaan dan dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar pinjaman tersebut sampai dengan lunas. Reputasi dari nasabah disini juga masuk dalam penilaian apakah selalu menepati janjinya, jujur dan mempunyai komitmen untuk tidak membuat permasalahan contohnya dengan tidak membayar kewajiban yang seharusnya dibayarkan. Ini dapat dinilai melalui kehidupan latar belakang pekerjaannya dan gaya hidupnya sehari-hari.

## 2. *Capacity*

Mengetahui kemampuan dalam membayar kewajiban calon nasabah yang seharusnya dibayarkan sesuai dengan jangka waktu yang sudah ditentukan. Ini penting dilakukan untuk mengetahui kemampuan calon nasabah dirasa mampu untuk membayar kembali pembiayaan yang sudah diberikan atau tidak.

## 3. *Capital*

Pada penilaian ini ditunjukan bank untuk mengetahui kekayaan yang dimiliki oleh calon nasabah pembiayaan, bank harus meneliti lebih dalam mengenai modal yang dimiliki oleh calon nasabah pembiayaan semakin tinggi modal yang dimiliki oleh calon nasabah pembiayaan maka semakin meyakinkan pihak bank untuk memberikan pembiayaan kepada calon nasabah tersebut dan semakin tinggi pula keseriusan pihak nasabah dalam pengajuan pembiayaan.

#### 4. *Collateral*

Jaminan yang diberikan oleh calon nasabah baik nonfisik maupun fisik untuk pembiayaan yang diajukan. Agunan ini digunakan sebagai pembayaran kedua artinya jika calon nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban angsurannya dan tergolong kedalam pembiayaan yang macet maka bank dapat langsung mengeksekusi jaminan nasabah.

#### 5. *Condition of Economy*

Bank perlu menganalisis kondisi sektor usaha calon nasabah dengan kondisi ekonomi pada saat itu untuk melihat dimasa yang akan datang kondisi ekonomi calon nasabah.

##### i. *AO Mengirim Order Appraisal*

Setelah berkas sudah selesai dianalisa oleh *Analyst officer* kemudian AO mengirimkan berkas untuk dilaksanakan *Appraisal Financing Administration* biasanya dengan mengirimkan memo kepada FA berupa *fotocopy* sertifikat, IMB, dan PBB. untuk nasabah wiraswasta yang sedikit diragukan oleh AO akan dilaksanakan *on the spot* pada usaha calon nasabah pembiayaan tersebut dengan membawa berkas-berkas yang sudah dianalisis oleh AO agar langsung dapat dilakukan wawancara lisan dengan keadaan yang sebenarnya yang dilakukan oleh *Financing Administration*.

j. Taksasi Agunan

Setelah itu pihak *Financing Administration* akan melakukan *Appraisal* taksasi agunan dari rumah tersebut yang dinilai adalah harga pasaran dari rumah agunan tersebut membandingkan dan mengukur rumah agunan tersebut biasanya bank akan menilai rumah dengan harga pasaran di wilayah tersebut. Untuk Perumahan subsidi pihak nasabah tidak dibebankan biaya *appraisal*, lain halnya untuk nasabah perumahan platinum.

k. AO Analisa Keseluruhan

Setelah pihak FA selesai melakukan *appraisal* yang dibutuhkan untuk menilai *collateral* nasabah. Berkas dikembalikan lagi kepada AO untuk dianalisa ulang secara keseluruhan dari hasil *on the spot* AO mendapatkan *capital* dan *capacity* nasabah yang dilakukan FA agar lebih dipastikan kembali untuk layak atau tidaknya diberikan pembiayaan. Setelah itu analis merekomendasikan untuk pembiayaan tersebut disetujui atau tidak oleh MCFU jika plafondnya sebesar 100.000.000 rupiah, SBH sebesar 150.000.000 rupiah, DBM sebesar 250.000.000 rupiah, BM sebesar 350.000.000 rupiah dan diatas 1 Milyar adalah kewenangan Kantor Pusat.

l. Muncul Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3)

Setelah mendapatkan persetujuan dari atasan maka pihak FS akan langsung membuat Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) kepada nasabah bahwa permohonan pembiayaannya disetujui

dan memenuhi segala ketentuan yang telah ditetapkan.SP3 ini dikeluarkan dengan melampirkan buku tabungan, tetapi ketika syarat dan ketentuan belum dipenuhi oleh pihak nasabah maka SP3 ini dinyatakan batal dengan sendirinya selambat-lambatnya sesuai batas waktu yang ditentukan yaitu 3 bulan.Selain nasabah yang menandatangani SP3 ini adalah Kepala Cabang dan MCFU.

m. FS Order Akad ke Notaris *Clearance* Sertifikat

Setelah SP3 dikeluarkan oleh pihak FS dan nasabah menyetujui SP3 tersebut untuk ditandatangani, setelah itu hal selanjutnya yang dilakukan adalah pihak FS mengirimkan berkas akad nasabah kepada Notaris berkas yang dilampirkan adalah *fotocopy* SP3, KTP penjual dan pembeli, Kartu Keluarga penjual dan pembeli, akta nikah penjual dan pembeli, NPWP penjual dan pembeli, sertifikat dan pajak bumi dan bangunan. Setelah itu notaris melakukan *clearance* terhadap sertifikat yang diberikan dengan cara langsung membawa sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) disini akan dicek keaslian sertifikat berdasarkan peta pendaftaran, surat ukur, daftar tanah, dan buku tanah. Pengecekan ini tidak membutuhkan waktu lama, dan jika menurut BPN sertifikat itu terjamin keasliannya BPN akan memberikan cap tetapi jika dirasa BPN menemukan kejanggalan dalam sertifikat maka akan mengajukan *floating* yaitu upaya pengajuan yang dilakukan oleh BPN kepada notaris yang bertujuan untuk memeriksa kembali kebenaran dari sertifikat tersebut dengan menggunakan *Global*

*Positioning System* (GPS) yang masuk dalam peta pendaftaran. Jika pada saat *floating* lokasi yang dilihat benar kepemilikannya sesuai dengan sertifikat maka berkas data dinyatakan *valid*, namun sebaliknya jika tidak benar maka bersifat *fiktif*. Proses *floating* ini sangat memudahkan bagi notaris untuk melakukan *clearance* sertifikat. Pada saat melakukan *floating* biasanya notaris, pengembang, akan hadir di BPN. Dalam pengecekan sertifikat juga harus mengisi formulir pengecekan sertifikat yang sudah tersedia di BPN. Setelah itu nasabah harus membayar pajak pembeli terlebih dahulu dan penjual atau *developer* membayar pajak penjual terlebih dahulu setelah itu notaris akan melakukan validasi. Setelah proses validasi dan *clearance* selesai selanjutnya dapat dilakukan Akad.

n. AKAD

Selanjutnya adalah proses akad dalam proses ini pihak-pihak yang terkait dengan akad adalah pihak bank yaitu diwakili dengan *financing service*, pihak nasabah pemohon pembiayaan, pihak *developer* atau pengembang perumahan subsidi, Notaris dan dua saksi pria atau 1 pria 2 perempuan sesuai dengan tercantum di Al-Quran Surat Al-Baqarah ayat 286. Pada saat berlangsungnya akad hal-hal yang perlu dipersiapkan oleh nasabah adalah membawa KTP asli, Kartu Keluarga asli, Akta Nikah asli, NPWP asli, buku rekening dan menyetorkan biaya prarealisasi pembiayaan. Pihak bank yang mewakili akad juga harus mempersiapkan beberapa hal yaitu

suratorder dari notaris, SP3 yang sudah ditandatangani sebelumnya, surat pernyataan dan kuasa, jadwal angsuran, formulir subsidi yang telah diisi oleh nasabah, *resume* akad, formulir *assesment* dan biaya-biayasebelum akad. Akad yang digunakan untuk pembiayaan produk KPR SSM BTN iBdi bank BTN syariah terdiri dari dua akad yaitu:

1) Akad *Wakalah*

Pada akad ini bank bertindak sebagai *muwakkil* (pemberi kuasa), dan nasabah bertindak sebagai Wakil (penerima kuasa). Dalam akad *wakalah* ini secara prinsip pihak bank membelikan rumah dari *developer* atau pengembang sesuai dengan keinginan dari nasabah selanjutnya, bank dengan menggunakan akad ini memberikan kuasa kepada nasabah untuk menerima dan membeli rumah dari *developer*, setelah itu nasabah memberikan rumah beserta dokumen-dokumen yang terkait kepada pihak bank dan bank menerima hal tersebut, akad ini juga membuktikan bahwa bank menerima rumah beserta dokumen terkait yang berhubungan dengan nasabah. Berdasarkan hal-hal tersebut bank dan nasabah sepakat untuk mengikatkan diri masing-masing sesuai dengan ketentuan dan syarat berdasarkan definisi *wakalah* adalah pemberian hak kuasa oleh bank kepada nasabah untuk menerima dan membeli rumah dari pengembang, didalam akad juga tertera objek *wakalah* yaitu terdapat harga beli rumah, letak rumah, bukti

kepemilikan rumah, luas bangunan dan tanah, nama *developer* atau pengembang. Selain itu tertera ketentuan bagi bank dan nasabah, untuk bank memberikan hak pada nasabah untuk menandatangani akta jual beli atas nama nasabah dan *developer*, setelah itu bank akan melakukan pembayaran pada *developer* setelah nasabah menandatangani akad pembiayaan KPR SSM BTN iB di Bank BTN syariah. Ketentuan bagi nasabah adalah nasabah akan menjamin bahwa nasabah akan melaksanakan kuasa yang diamanahkan oleh bank dengan baik serta menjadi dasar nasabah untuk mengetahui berapa jumlah kewajiban yang harus dibayar dan penyerahan dokumen yang terkait dengan akad ini.

## 2) Akad *Murabahah*

Akad *murabahah* penerapan antara bank dan nasabah dengan menggunakan prinsip jual beli rumah, dimana pihak bank membelikan rumah subsidi tapak yang diinginkan oleh nasabah, dan secara prinsip menjualnya kembali kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh nasabah dan pihak bank. Pelaksanaan prinsip *murabahah* yang tertera dalam akad ini adalah pihak nasabah ingin membeli rumah tapak yang diinginkan setelah itu nasabah meminta pihak bank untuk memberikan fasilitas pembiayaan *murabahah* untuk membeli rumah tersebut, pihak bank bersedia untuk menjual dan menyediakan pembiayaan bagi nasabah yang ingin membeli rumah

tapak subsidi setelah itu nasabah bersedia untuk membeli rumah tersebut sesuai dengan harga jual yang diberikan oleh bank dan harga tersebut tidak bisa berubah sesuai dengan jangka waktu akad tersebut. Selanjutnya adalah syarat dan realisasi KPR Subsidi Selisih Margin yang tertera pada akad *murabahah*, yaitu :

- (1) Pihak bank akan memberikan realisasi pembiayaan KPR SSM BTN iB kepada nasabah jika nasabah memenuhi persyaratan yang diberikan yaitu menyerahkan seluruh dokumen yang disyaratkan, dokumen kepemilikan jaminan dan seluruh dokumen yang berkaitan dengan pengikatan jaminan dan tercantum didalam surat SP3 yang sudah diberikan oleh bank, nasabah juga diwajibkan untuk memelihara serta membuka rekening giro dan tabungan selama mempunyai pembiayaan di bank BTN syariah dan harus menandatangani akad ini dengan menyetorkan uang muka sekaligus biaya-biaya yang disyaratkan oleh pihak bank didalam SP3.
- (2) Realisasi pencairan KPR SSM BTN iB dilakukan pihak bank kepada pihak pengembang.
- (3) Setelah ditandatangani akad ini telah diterima pula rumah subsidi tapak yang diinginkan oleh nasabah maka resiko atas rumah, prasarana dan sarana dokumen bukti kepemilikan seluruhnya menjadi tanggungjawab nasabah dan membebaskan pihak bank dari segala ganti rugi atas resiko tersebut dan

apabila bank sudah mencairkan pembiayaan kepada pihak *developer* maka pihak nasabah tidak boleh membatalkan akad ini secara sepihak.

Bersamaan dengan akad diserahkan pula lampiran Surat Permohonan subsidi Bantuan uang muka, Surat Pengakuan Kekurangan Biaya Uang Muka, dan *standing instruction*. Karena jika sudah terjadi akad harus dipastikan bahwa ketiga lampiran tersebut dikirimkan kepada PUPR, untuk permohonan pencairan SBUM sebesar 4000.000 rupiah kurang lebih akan cair setelah tiga sampai enam bulan.

o. Pencairan

Setelah melakukan akad dana akan cair langsung kepada *developer* karena pada prinsipnya Dalam pembiayaan syariah KPR SSM BTN iB pada BTN syariah hanya menggunakan dua akad yaitu akad *murabahah* dan akad *wakalah* karena menggunakan prinsip jual beli dan tidak mengenal bunga jadi pada saat mengajukan permohonan KPR subsidi di bank syariah, bank syariah akan membelikan rumah yang nasabah inginkan terlebih dahulu, setelah itu bank akan menjual rumah yang sudah dibeli dari *developer* kepada nasabah dengan menambahkan margin keuntungan yang akan diperoleh oleh bank dan hal itu harus diketahui nasabah pada saat akad berlangsung setelah itu nasabah mulai mengangsur rumah tersebut pada bank syariah penyalur.

- p. Setelah dana cair maka nasabah hanya harus membayarkan angsuran yang sudah disepakati pada bank BTN syariah sampai lunas setelah itu nasabah mendapatkan IMB dan surat surat lainnya yang berkaitan dengan rumah subsidi.

### **3.2.5 Kendala Pada Pelaksanaan Pembiayaan KPR SSM BTN iB Pada Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta**

Kendala yang dihadapi pada pelaksanaan pembiayaan KPR yang menyangkut mekanisme, persyaratan dan ketentuan pada produk KPR SSM BTN iB adalah sebagai berikut :

1. Kurangnya ketelitian dan kesadaran yang dilakukan oleh nasabah untuk melengkapi berkas-berkas persyaratan pembiayaan seperti pengisian data penting dalam formulir pengajuan pembiayaan yang masih tidak lengkap, slip gaji yang biasanya lupa untuk dilampirkan, KTP yang tidak dilampirkan dan persyaratan lainnya yang biasanya akan dilampirkan dikemudian hari karena nasabah tidak melengkapinya pada saat pengajuan, mengakibatkan Standar Operasional Prosedur (SOP) menurut *Service Level Agreement (SLA)* yang dilakukan oleh pihak pegawai bank khususnya pihak penginputan data pembiayaan yang seharusnya dapat diselesaikan penginputan pada setengah hari kerja menjadi tidak maksimal dalam sistem *e-loan* nasabah menjadi tidak sesuai dengan waktu yang sudah ditentukan, karena harus mengkonfirmasi kembali terkait persyaratan yang belum dilengkapi oleh calon nasabah, dan akan berakibat pula kepada

kelancaran proses pembiayaan yang dilakukan oleh calon nasabah tersebut.

2. Dan kurangnya pemahaman nasabah dalam mekanisme yang dijalankan pada proses pembiayaan KPR subsidi mengakibatkan banyaknya pertanyaan-pertanyaan nasabah terkait sudah sampai mana proses pengajuan permohonan yang sudah nasabah ajukan, dan akan berpengaruh juga terhadap SLA yang dijalankan oleh pihak bank karena nasabah akan merasa pelayanan pada proses pengajuan pembiayaannya diperlambat padahal hal tersebut diakibatkan karena nasabah belum paham terkait berapa lama mekanisme yang dijalankan untuk mendapatkan informasi dan hasil yang terbaik bagi nasabah menurut SLA yang dijalankan oleh bank BTN syariah adalah satu hari pengajuan, lima hari proses pembiayaan sampai ke analis, dan satu hari pencairan yang diberikan oleh nasabah.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **4.1. Kesimpulan**

Berdasarkan data yang diperoleh dilapangan sebagai pembahasan tugas akhir sebelumnya yang membahas tentang Mekanisme, persyaratan dan ketentuan produk Pembiayaan KPR SSM BTN iB yang ada pada Bank BTN syariah cabang Yogyakarta dapat disimpulkan bahwa:

- 1) Pada KPR SSM BTN iB terdapat beberapa ketentuan dan persyaratan yang harus diperhatikan oleh calon pemohon pembiayaan dan juga untuk *developer* atau pengembang karena produk KPR subsidi adalah produk yang bekerjasama dengan pemerintah oleh karena itu syarat dan ketentuannya pun harus berdasarkan arahan pemerintah Indonesia. Persyaratan KPR subsidi pada umumnya sama dengan persyaratan produk KPR lainnya yaitu seperti produk KPR Indent dan Platinum tetapi terdapat beberapa syarat tambahan yang harus diketahui dan dilampirkan seperti surat pernyataan tidak memiliki rumah, surat sarana dan prasarana, surat penghasilan tetap dan tidak tetap, surat permohonan KPR subsidi, surat pemenuhan persyaratan penghunian rumah, surat kuasa pendebitan biaya, berita acara serah terima, dan tiga lampiran surat untuk mencairkan subsidi bantuan uang muka yaitu, surat permohonan subsidi uang muka, surat pengakuan kekurangan bayar uang muka dan *standing instruction*. Ketentuan bagi *developer* atau pengembang pada tahun 2018 ini

untuk dapat membangun rumah subsidi nama pengembang harus terdaftar di Direktorat Jendral Pembiayaan Perumahan Kementerian PUPR ini ditujukan untuk dapat melihat reputasi dari pengembang tersebut apakah baik atau buruk, karena biasanya realisasi pembangunan rumah subsidi kurang berjalan lancar dikarenakan ulah pengembang yang sering menipu konsumennya. Selain itu *developer* juga harus menandatangani penilaian kelayakan setiap unit rumah yang dibangun karena masih terdapat *developer* yang membangun rumah subsidi belum layak huni dengan alasan harga yang murah.

- 2) Pembiayaan kepemilikan rumah KPR SSM BTN iB pada Bank BTN diperuntukan untuk menunjang program satu juta rumah yang dicanangkan oleh pemerintah Indonesia yang target sarannya adalah masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR). Pembiayaan KPR subsidi ini direalisasikan karena pada saat ini harga rumah yang semakin tinggi dan berbanding terbalik dengan penghasilan yang didapat oleh masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan sulitnya masyarakat untuk memenuhi salah satu kebutuhan primer yang harus dipenuhi saat ini yaitu mempunyai rumah huni sendiri. Oleh karena itu, pemerintah melakukan strategi dengan cara bekerjasama dengan bank BTN Syariah untuk menyalurkan subsidi pembiayaan dengan produk KPR SSM BTN iB kepada masyarakat yang ingin mempunyai rumah dengan bantuan subdidi pemerintah

melalui subsidi angsuran dan subsidi bantuan uang muka serta mekanisme proses layanan yang mudah dan cepat.

Mekanisme yang dilakukan oleh BTN Syariah adalah nasabah melakukan pengajuan KPR terlebih dahulu, kemudian berkas akan diterima oleh pihak *financing service*, berkas akan diteliti kembali, berkas masuk dalam SLIK, dilakukan wawancara, berkas diinput dalam sistem *E-loan*, kemudian divalidasi atasan, masuk ke analisa pembiayaan, *Appraisal* oleh FA, Taksasi agunan, muncul rekomendasi analis, keluarnya SP3, jika setuju FS akan *order* akad ke notaris, notaris melakukan *clearence* sertifikat, dilakukannya Akad setelah itu pencairan dan nasabah akan langsung mengangsur bulan depannya sampai dengan tanggal jatuh tempo sesuai akad pembiayaan sampai dengan lunas setelah itu dokumen akan dikembalikan seperti sertifikat, IMB, AJB dan semua dokumen pengajuan pembiayaan.

#### **4.2. Saran**

Berdasarkan kesimpulan yang telah dijelaskan dan pelaksanaan magang di bank BTN syariah Yogyakarta dengan segala kerendahan hati akan dikemukakan beberapa saran yang sekiranya bermanfaat dan menjadi masukan untuk semua pihak yang terlibat dalam pembuatan tugas akhir untuk mengetahui mekanisme, persyaratan dan ketentuan apa saja yang ada pada produk KPR SSM BTN iB pada bank BTN syariah cabang Yogyakarta :

- 1) Dalam upaya untuk mengantisipasi kekurangan persyaratan dan pengisian data penting dalam formulir pengajuan pembiayaan yang

diberikan oleh calon nasabah, maka sebaiknya pihak pegawai bank lebih meningkatkan ketelitian dalam memeriksa kembali kelengkapan berkas nasabah pada proses penerimaan berkas dan sebaiknya pada saat nasabah sedang mengisi data pribadi dalam formulir pengajuan pembiayaan KPR pegawai bank harus lebih memperhatikan nasabah ketika nasabah sedang mengisi formulir tersebut sehingga jika terdapat kesalahan atau ketidakpahaman nasabah mengenai data penting yang harus diisi agar pihak bank dapat mengoreksi pada saat itu juga dan dalam penginputan data pembiayaan dalam sistem *e-loan* sesuai dengan SOP menurut SLA nya yaitu setengah hari kerja penginputan agar pengajuan KPR dan proses selanjutnya dapat berjalan dengan lancar.

- 2) Upaya yang dilakukan pihak bank untuk terus memberikan pemahaman bahwa mekanisme yang dilakukan oleh pihak bank terhadap pembiayaan nasabah prosesnya sudah sesuai dengan SOP yang seharusnya adalah dengan memberikan informasi atau *maintenance* nasabah terkait proses pembiayaannya sudah sampai dengan tahap yang seperti apa dan mengingatkan nasabah terkait data apa saja yang masih dibutuhkan oleh pihak bank namun pihak nasabah belum memenuhi itu agar proses pembiayaannya berjalan dengan lancar sesuai dengan SLA yang dijalankan bank yaitu satu hari pengajuan, lima hari proses yang dijalankan, satu hari tahap pencairan dan nasabah merasa puas atas pelayanan yang dijalankan oleh pihak bank.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anshori, Abdul Ghofur. 2009. Perbankan Syariah di Indonesia. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press
- Artha, Pundi. 2016. Promo KPR Subsidi, diperoleh pada April 2016 di: <http://www.rumahjogjaindonesia.com/isi-majalah/promo-kpr-subsidi-btn-syariah.html>
- BIMB Institute of Research and Training Sdn.Bhd. 1998.Konsep Syariah dalam Sistem Perbankan. Kuala Lumpur: Perniagaan Rita
- Djazuli, Ahamad. 2002. Lembaga Perekonomian Umat. Jakarta: PT Grafindo Persada.
- Edratna. 2007. Dalam Manajemen, diperoleh pada 15 November 2017 di<https://edratna.wordpress.com/2007/11/15/apa-peran-analis-bank-untuk-membantu-perbaiki-perusahaan-yang-sedang-menurun/>
- Erawan, Anto. 2017. Kementerian PUPR menyatakan, mulai awal 2018 hanya pengembang yang terdaftar yang bisa membangun rumah subsidi. Registrasi pengembang akan dilakukan dalam empat tahapan, 22 Desember 2017
- Haris, Helmi. 2007. “Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari’ah”. Jurnal Ekonomi Islam.hlm. 115.
- Hejazziey,Djawahir. 2013. Perbankan Syariah Ditinjau dari Aspek Hukum dan Politik. Bandung: Fajar media
- Hestanto. 2017. Teori Perbankan Syariah, diperoleh dari 2 Mei 2017 di: <http://www.hestanto.web.id/bank-syariah/>
- Ikatan Bankir Indonesia. 2014. *Mengelola Kualitas Layanan Perbankan*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama
- Ismail. 2010. Dasar Teori Menuju Aplikasi Manajemen Perbankan. Jakarta: Kencana.
- Kasmir. 2008. Dasar-dasar Perbankan. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Moenir. 2001. Manajemen Pelayanan Umum di Indonesia. Jakarta: Bumi Aksara

- Monroe, Kent B. 2005. *Pricing :Making Profitable Decision* . New York: Mac Milan.
- M. Syafi’I Antonio. 2001. *Bank Syariah Dari Teori Kepraktik*, Jakarta: Gema Insani.
- Rahman, Afzalur. 2003. *Doktrin Ekonomi Islam*. Yogyakarta: PT Dana Bhakti Wakaf.
- Rosly, Saiful Azhar. 2007 *Critical Issues on Islamic Banking and Financial Markets*.Kuala Lumpur: Dinamas Publishing
- Susiana. 2010. Analisis Pembiayaan Mudharabah Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) TBK Kantor Cabang Syariah Malang: UIN Malang
- Susanto, Finley. 2018. OJK Perkenalkan SLIK: Cara Melihat BI *Checking* Terbaru, diperoleh pada 8 Januari 2018 di <https://www.amalan.com/id/blog/ojk-perkenalkan-slik-cara-melihat-bi-checking-terbaru>
- Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
- Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal. 2008. *Islamic Financial Management*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Wirosa. 2009. *Produk Perbankan Syariah*. Jakarta : LPFE Usakti
- Wawan. 2014. Proses Pembiayaan Syariah, diperoleh 25 Oktober 2014 di: <http://mapelbasya.blogspot.co.id/2014/10/proses-pembiayaan-syariah.html>

Referensi Internet :

<http://www.ojk.go.id/id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Pages/Statistik-Perbankan> (diakses pada tanggal 16 September 2017)

<http://www.kordanews.com/index.php/2017/09/28/flpp-diganti-subsidi-selisih-margin-begini-jawaban-btn/>(diakses pada tanggal 28 September 2017)

## LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran 1: Surat Keterangan Magang

### SURAT KETERANGAN MAGANG KERJA

Nomor : 01/SKMK/III/2018

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Alwi Rohtama P .....

Jabatan : Operation Unit Head .....

Menerangkan bahwa mahasiswa program studi Perbankan dan Keuangan Program Diploma III Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia, yang tersebut dibawah ini :

Nama : Ardhya Fatikha Sari  
NIM : 15213092  
Program Studi : Perbankan dan Keuangan

Telah selesai melaksanakan praktek kerja pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah di Yogyakarta dengan judul "Mekanisme Pembiayaan KPR SSM BTN iB Sebagai Program Pemerintah Indonesia Pada Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta".

Mahasiswa yang bersangkutan telah selama 1 bulan, dari tanggal 1 Maret s/d 28 Maret 2018.  
Demikian surat keterangan ini dibuat untuk diketahui dan dipergunakan seperlunya.

Yogyakarta, 30 April 2018

  
Alwi Rohtama P.  
Operation Unit Head  


Lampiran 2: Formulir Aplikasi Pembiayaan

|  <b>FORM APLIKASI PEMBIAYAAN CONSUMER</b> |  | NO BARCODE |
|--|--|------------|
| <b>DATA PRIBADI PEMBIYAN</b>   |  |            |
| Nama Lengkap   |  |            |
| No KTP/ID  | Tgl Berlaku s.d. / /   |            |
| Alamat Rumah (jika tidak sama dengan KTP)  |  |            |
| Provinsi   | Kab. / Kota  |            |
| Alamat Rumah (jika berbeda dari tempat tinggal)  |  |            |
| Provinsi   | Kab. / Kota  |            |
| No. Telepon Rumah  | No. Handphone  |            |
| E-mail   |  |            |
| Status Rumah   | <input type="checkbox"/> Milik Sendiri <input type="checkbox"/> Sewa/Disewa <input type="checkbox"/> Milik Orang Lain <input type="checkbox"/> Lain-lain   |            |
| Alamat Pemohon   | <input type="checkbox"/> Alamat Rumah (jika sama dengan KTP) <input type="checkbox"/> Alamat Kantor  |            |
| Agensi   | Instansi   | Pekerjaan  |
| Tanggal & Tgl Lahir  | / /  |            |
| Pendidikan Terakhir  | <input type="checkbox"/> SD <input type="checkbox"/> SMP <input type="checkbox"/> SMA/SMK <input type="checkbox"/> S1 <input type="checkbox"/> S2  |            |
| Status Pernikahan  | <input type="checkbox"/> Belum <input type="checkbox"/> Sudah <input type="checkbox"/> Janda <input type="checkbox"/> Duda <input type="checkbox"/> Lainnya  |            |
| Nama Anak No. Kelahiran  |  |            |
| <b>DATA PRIBADI PENJAJARAN</b>   |  |            |
| Nama Lengkap   |  |            |
| Alamat Dengan Pemohon  | <input type="checkbox"/> Orang Tua <input type="checkbox"/> Saudara Kandung <input type="checkbox"/> Anak <input type="checkbox"/> Saudara Kandung Orang Tua <input type="checkbox"/> Lainnya  |            |
| Alamat Tempat Tinggal  |  |            |
| Provinsi   | Kab. / Kota  |            |
| No. Telepon Rumah  | No. Handphone  |            |
| <b>DATA PERUSAHAAN PEMBIYAN</b>  |  |            |
| Nama Perusahaan/Instansi   |  |            |
| Bentuk Badan Usaha/Status  | <input type="checkbox"/> PT <input type="checkbox"/> CV <input type="checkbox"/> Firma <input type="checkbox"/> UD <input type="checkbox"/> Perseorangan <input type="checkbox"/> Yayasan <input type="checkbox"/> Instansi Pemerintah <input type="checkbox"/> Lainnya  |            |
| Alamat Perusahaan/Instansi   |  |            |
| Provinsi   | Kab. / Kota  |            |
| No. Telepon  | No. Handphone  |            |
| Jenis Pekerjaan  | <input type="checkbox"/> BUMN <input type="checkbox"/> PNS/Pejabat/Disipliner/Petani <input type="checkbox"/> TNI/Polri <input type="checkbox"/> Swasta/Perdagangan <input type="checkbox"/> Swasta <input type="checkbox"/> Perseorangan <input type="checkbox"/> POKD <input type="checkbox"/> Petani/Pekebun <input type="checkbox"/> Pengusaha/Industri <input type="checkbox"/> Lainnya (Jenis BSM) |            |
| Alamat Usaha   |  |            |
| Jabatan  | <input type="checkbox"/> Kepala <input type="checkbox"/> Manajer <input type="checkbox"/> Staf <input type="checkbox"/> Lainnya  |            |
| No. Telepon Rumah  | No. Handphone  |            |
| <b>DATA PERUSAHAAN PENJAJARAN</b>  |  |            |
| Nama Perusahaan/Instansi   |  |            |
| Bentuk Badan Usaha/Status  | <input type="checkbox"/> PT <input type="checkbox"/> CV <input type="checkbox"/> Firma <input type="checkbox"/> UD <input type="checkbox"/> Perseorangan <input type="checkbox"/> Yayasan <input type="checkbox"/> Instansi Pemerintah <input type="checkbox"/> Lainnya  |            |
| Alamat Perusahaan/Instansi   |  |            |
| Provinsi   | Kab. / Kota  |            |
| No. Telepon  | No. Handphone  |            |
| Jenis Pekerjaan  | <input type="checkbox"/> BUMN <input type="checkbox"/> PNS/Pejabat/Disipliner/Petani <input type="checkbox"/> TNI/Polri <input type="checkbox"/> Swasta/Perdagangan <input type="checkbox"/> Swasta <input type="checkbox"/> Perseorangan <input type="checkbox"/> POKD <input type="checkbox"/> Petani/Pekebun <input type="checkbox"/> Pengusaha/Industri <input type="checkbox"/> Lainnya (Jenis BSM) |            |



Lampiran 3: Keterangan *Developer*

**Bismillaahirrahmaanirrahim**  
 Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

|   |  |
|---|--|
|  | <b>KETERANGAN MENGENAI RUMAH, MOBIL, MOTOR DAN PENJUAL / DEVELOPER YANG AKAN DIKAITKAN DENGAN PEMBIAYAAN</b> |
|---|--|

**I. PETUNJUK PENGISIAN FORMULIR**

- Bagian II, diisi dan ditandatangani oleh pemohon pembiayaan sebagai surat pengantar kepada Developer / Penjual Rumah / Penjual Mobil / Motor.
- Bagian III, diisi dan ditandatangani oleh Developer / Penjual Rumah / Penjual Mobil / Motor disertai pernyataan persetujuan untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan / syarat-syarat yang berlaku di BTN Syariah, bagi Developer / Penjual Rumah / Penjual Mobil / Motor dengan dukungan pembiayaan BTN.
- Bagian III – butir 1a, 1b, 1c, 1d, 1i, 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 khusus untuk permohonan pembiayaan rumah. butir 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 5, 6, dan 7 khusus untuk permohonan pembiayaan mobil / motor.

**II. DIISI OLEH PEMOHON**

Dalam rangka memenuhi persyaratan permohonan Pembiayaan – BTN Syariah, yang apabila disetujui akan digunakan untuk membeli rumah / mobil / motor dari Saudara, dengan ini kami minta kesediaan Saudara untuk mengisi bagian III dari formulir ini sesuai dengan keadaan yang sebenarnya termasuk menandatangani pernyataan persetujuan atas syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh BTN Syariah.

|  |   |  |
|--|---|--|
| NAMA DEVELOPER / PENJUAL RUMAH / MOBIL / MOTOR : .....<br>ALAMAT : ..... | 1. TIPE RUMAH YANG AKAN DIBELI<br>2. BLOK : ..... No. ....<br>3. MERK MOBIL / MOTOR<br>4. TAHUN : ..... | PEMOHON / CALON PEMBELI<br>- NAMA : .....<br>- ALAMAT : .....<br>- TANDA TANGAN : .....<br>- TANGGAL : ..... |
|--|---|--|

**III. DIISI OLEH DEVELOPER / PENJUAL RUMAH / PENJUAL MOBIL / MOTOR**

Yang bertanda-tangan dibawah ini :

- Nama : ..... selaku : .....  
 - dari : ..... alamat : .....

dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

- kami bersedia untuk apabila permohonan pembiayaan tersebut diatas disetujui PT. Bank Tabungan Negara (Persero) menjual rumah dan tanahnya / mobil / motor sebagai berikut : (isi sesuai jenis pembiayaan yang dimohon)
  - Tipe rumah ..... luas bangunan ..... m<sup>2</sup>, luas tanah ..... m<sup>2</sup>, terletak di .....
  - Hak tanah pada saat ini ..... atas nama ..... selama ..... tahun
  - Harga jual Rumah Rp. .... termasuk : sertifikat hak ..... a.n. Pembeli   
 PPN  IMB  Sumbangan listrik ..... watt  air bersih berupa .....
  - Keadaan bangunan pada saat ini :  
 rumah baru siap dihuni dengan fasilitas  masih belum dilengkapi .....  sedang dibangun, kondisi .....  rumah lama siap huni  rumah lama memerlukan perbaikan   
 rumah lama dihuni  rumah dibangun/mulai tahun .....
  - Merk Mobil / Motor : .....
  - Jenis Mobil / Motor : .....
  - Warna Mobil / Motor : .....
  - Harga Jual Mobil / Motor : Rp. ....
  - Terlampir kami sampaikan data-data mengenai rumah / mobil / motor tersebut (jika sudah ada), sebagai berikut :  
 copy IMB  copy sertifikat hak tanah / bukti pemilikan tanah  gambar situasi setempat  BPKB  STNK

FORMULIR PEMBIAYAAN DS/1X, DIISI OLEH DEVELOPER / PENJUAL RUMAH/MOBIL/MOTOR YANG DITULUK PEMOHON PEMBIAYAAN Halaman 1

2. Kami menjamin bahwa bangunan rumah tersebut dibangun dengan cara dan menggunakan bahan-bahan bangunan yang memenuhi standard, syarat dan ketentuan teknis bangunan yang berlaku di Indonesia.
3. Kami menjamin bahwa perletakan, status tanah dan pembangunan rumah tersebut dilakukan dengan mematuhi semua ketentuan dan hukum yang berlaku serta bebas dari sengketa dan bebas dari ikatan jaminan hutang piutang, sehingga kami bersedia untuk dituntut dan / atau mengganti kerugian yang timbul apabila ada tuntutan pihak lain sehingga menimbulkan kerugian pihak pembeli dan / atau PT. Bank Tabungan Negara (Persero).
4. Kami menyetujui dilakukannya pemeriksaan / penilaian atas keadaan rumah tersebut oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) atau pihak yang ditunjuk PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dalam rangka menilai kelayakan rumah tersebut sebagai jaminan yang atas pembiayaan yang diberikan kepada pembeli dan untuk itu kami menyetujui dan mempersilahkan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) atau pihak yang ditunjuk untuk memeriksa halaman dan bangunan rumah serta untuk mendapatkan keterangan-keterangan yang diperlukan dari kami atau pihak lain mengenai status keadaan dan nilai rumah tersebut.
5. Kami menyetujui dan bersedia memenuhi pengenaan biaya seperti biaya penilaian (biaya appraisal) dan pengenaan penahanan dana-dana jaminan (jaminan kelayakan konstruksi, jaminan penyelesaian sertifikat hak tanah dll.) sebesar dan dalam jangka waktu serta dengan cara pencairan sesuai dengan yang berlaku di PT. Bank Tabungan Negara (Persero).
6. Kami menyetujui dan menjamin bahwa barang dibeli sesuai dengan kondisi yang diminta oleh Pembeli.
7. Kami menyetujui untuk pada saatnya menerbitkan *Standing Instruction* kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dalam rangka pembayaran harga rumah dan realisasi pembiayaan kepada pembeli.

Kami menyetujui dan menjamin bahwa *Standing Instruction* yang kami terbitkan tersebut adalah syah dan sepanjang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) memenuhi *Standing Instruction* tersebut kami sepenuhnya membebaskan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dari tuntutan atau keterlibatan apapun yang mungkin timbul dari pihak manapun atas pembayaran tersebut.

Semua hubungan, kerjasama yang kami lakukan dengan pihak lain dalam pengadaan dan penjualan rumah tersebut adalah sepenuhnya menjadi tanggung jawab dan urusan kami sendiri.

Developer / Penjual rumah

Materai  
Rp. 6.000,-

**Keterangan :**

1. Harap bubuhi tanda-tangan diatas materai cukup, jabatan dan cap perusahaan.
2. Coret yang tidak perlu.

Lampiran 4: Contoh lembar Hasil Wawancara

**Bismillaahirrahmaanirrahiim**  
Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

| <b>LEMBAR HASIL WAWANCARA</b>                                |           |           |   |           |       |
|--|-----------|--|---|-----------|-------|
| Nama Pemohon   |           | Analisa  |   |           |       |
| Tanggal Wawancara  |           | NIP  |   |           |       |
| IDENTITAS PEMOHON  |           |  |   |           |       |
|  | YAKIN     | TIDAK YAKIN  | DATA YANG DIBANDINGKAN  |           |       |
| Wajah  |           |  | Wajah pemohon, foto pada formulir dan foto pada KTP                 |           |       |
| Nama   |           |  | Nama dari data lisan, Nama di formulir dan nama di KTP              |           |       |
| Alamat Rumah   |           |  | Alamat dari data lisan, alamat di formulir, alamat KTP              |           |       |
| Tanda Tangan   |           |  | Tandatangan di formulir, KTP dan lembaran wawancara                 |           |       |
| Jumlah Tanggungan  |           |  | Data dari data lisan, formulir dan Kartu Keluarga                   |           |       |
| <b>KESIMPULAN</b>  |           |  |   |           |       |
| PEKERJAAN DAN PENGHASILAN PEMOHON                            |           |  |   |           |       |
| PNS/ABR/DB/MN/DLL  | SESUAI    | TIDAK SESUAI   | DATA YANG DIBANDINGKAN  |           |       |
| Instansi/Tempat Bekerja                                      |           |  | Nama dan lokasi instansi/tempat bekerja dari data lisan             |           |       |
| Alamat Instansi  |           |  | Formulir, Surat Keterangan Bekerja, Kartu Pegawai                   |           |       |
| SWASTA Non Familiar  | ADA       | TIDAK  | STATUS USAHA DAN PEMOHON  |           |       |
| Perjinan   |           |  | Bidang Usaha  |           |       |
| NPWP   |           |  | Usaha Utama   |           |       |
| Akta Pendirian Perusahaan                                    |           |  | Jumlah Karyawan   |           |       |
| ASTEK  |           |  | Masa Kerja  |           |       |
| SPSI   |           |  | Jabatan   |           |       |
| SPT PPh 21   |           |  | Kahlian   |           |       |
| WIRUSAHA   | SESUAI    | TIDAK SESUAI   | DATA YANG DIBANDINGKAN  |           |       |
| Perjinan   |           |  | Data lisan dan data pada SIUP / SITU atau Akta Pendirian Perusahaan |           |       |
| Bidang Usaha   |           |  |   |           |       |
| Bidang Utama   |           |  |   |           |       |
| PENGHASILAN MENURUT DATA LISAN PEMOHON                       |           |  |   |           |       |
| KARYAWAN / PENGHASILAN TETAP                                 |           | WIRA USAHA / PENGHASILAN TIDAK TETAP   |   |           |       |
| Penghasilan Pemohon  |           | Perjualan / bulan  |   |           |       |
| Penghasilan istri / suami pemohon                            |           | Biaya utama  |   |           |       |
| Penghasilan lain-lain  |           | Keuntungan / bulan   |   |           |       |
| Jumlah penghasilan   |           | Biaya Operasional & Adm.   |   |           |       |
| Biaya hidup  |           | Biaya hidup / lainnya  |   |           |       |
| Sisa penghasilan   |           | Penghasilan bersih / bulan   |   |           |       |
| KESIMPULAN MENURUT ANALIS PEMBIAYAAN                         |           |  |   |           |       |
| Penghasilan Pemohon  |           | Berdasarkan data lisan, data pada formulir, Slip gaji, laporan Keuangan, NPWP/SPT PPh ps. 21 |   |           |       |
| Penghasilan istri / suami pemohon                            |           |  |   |           |       |
| Penghasilan lain-lain  |           |  |   |           |       |
| Jumlah penghasilan   |           | Berdasarkan data lisan, data di formulir, Kartu Keluarga                                     |   |           |       |
| Biaya hidup  |           |  |   |           |       |
| Sisa penghasilan   |           |  |   |           |       |
| AGUNAN PEMBIAYAAN  |           |  |   |           |       |
| Harga Jual / Nilai Agunan / Nilai RAB                        |           |  |   |           |       |
| Uang Muka / Penyerahan                                       |           |  |   |           |       |
| INFORMASI UJUM   |           |  | SUDAH   | BELUM     |       |
| Istri / suami pemohon telah sepekat mengambil Pembiayaan     |           |  |   |           |       |
| Pemohon telah melihat rumah yang akan dibeli (lainnya _____) |           |  |   |           |       |
| Pemohon telah melunasi uang muka                             |           |  |   |           |       |
| PRAKIRAAN PEMBIAYAAN   |           |  |   |           |       |
| Maksimal Pembiayaan  |           | Biaya Administrasi   |   |           |       |
| Jangka Waktu   |           | Biaya Penilaian  |   |           |       |
| Keuntungan   |           | Biaya Notaris  |   |           |       |
| Angsuran   |           | Premi Asuransi   |   |           |       |
|  |           | Lainnya  |   |           |       |
| REKOMENDASI ANALIS PEMBIAYAAN                                |           | PARAF  | PERSETUJUAN ATASAN  |           | PARAF |
| REKOMENDASI  | OBSERVASI | TOLAK  | REKOMENDASI   | OBSERVASI | TOLAK |

FORM & PEMBIAYAAN DEVA - DIBERIKAN UNTUK PENILAIAN HASIL WAWANCARA

Lampiran 5: Format *Standing Instruction*

Lampiran 3. Format Standing Instruction

**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 Syariah.....untuk melakukan pemindahbukuan pencairan dana Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) senilai Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah) untuk digunakan sebagai pengurang plafon pembiayaan atau pembayaran kekurangan uang muka pembelian rumah sejahtera tapak, kepada :

Nama Pengembang : .....  
No. Rekening : .....  
Rekening Atas Nama : .....  
KCS/KCPS : .....

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

Yang Membuat *Standing Instruction*  
.....

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

Materai  
Rp 6.000

(.....)  
Ttd dan Cap KCS

(.....)

Lampiran 6: Format Subsidi Bantuan Uang Muka

LAMPIRAN 1. Surat Permohonan Subsidi Bantuan Uang Muka

SURAT PERMOHONAN SUBSIDI BANTUAN UANG MUKA

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

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 ..... \*)

Demikian kami sampaikan, atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

.....

(.....)

\*) diisi dengan nama direktur atau yang mewakili pengembang

Lampiran 7: Surat Pengakuan Kekurangan Biaya Uang Muka

LAMPIRAN 2. Surat Pengakuan Kekurangan Bayar 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 : ..... (selaku wakil dari pengembang)  
Alamat Rumah Yang Dibeli : .....  
Harga Jual Rumah : .....  
Besaran Uang Muka : .....  
Bank Pelaksana : .....

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

Materai  
Rp 6.000

(.....)  
Ttd dan cap perusahaan

(.....)

Lampiran 8: Surat Kepada Kepala Desa



**I. SURAT KEPADA KEPALA DESA**

.....  
Kepada Yth.  
Kepala Desa,  
Tempat Tinggal Sdr. ....

Dengan hormat  
Dari warga Desa / Kelurahan yang namanya tersebut diatas kami terima permohonan Kredit. Dalam rangka pemrosesan Kredit tersebut, dengan ini kami mohon bantuan saudara untuk mengisi dan menandatangani Bagian III dari formulir ini sesuai dengan kebenarannya yang Saudara ketahui.

Terima kasih atas bantuan Saudara

PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

**II. PERMOHONAN KEPADA KEPALA DESA (Diisi oleh pemohon Kredit)**

Dalam rangka pemrosesan permohonan Kredit yang kami ajukan kepada PT. BTN (Persero) dengan ini, kami menyetujui sepenuhnya dan memohon kepada Bapak untuk mengungkapkan data / keadaan kami sebagai warga desa /kelurahan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya / yang bapak ketahui.

1. NAMA WARGA : ..... 3. PEKERJAAN : .....

2. TEMPAT TINGGAL : ..... 3. TANDA TANGAN : .....

.....

**III. KETERANGAN / DATA YANG DAPAT DIKETAHUI MENGENAI WARGA TERSEBUT DIATAS**

| DATA KEPENDUDUKAN WARGA TERSEBUT                 |       | P E K E R J A A N                            |   |
|--|-------|--|---|
| 1. MULAI TINGGAL DI DESA /<br>KELURAHAN          | ..... | 1. PEKERJAAN YBS, ADALAH<br>SEBAGAI          | .....                                   |
| 2. ALAMAT  | ..... | 2. TEMPAT USAHA YBS.<br>BERADA DI            | .....                                   |
| 3. NO. KTP                                       | ..... | 3. USAHA YBS                                 | CUKUP MAJU <input type="checkbox"/>     |
| 4. RUMAH YANG DIHUNI                             | ..... |  | KURANG MAJU <input type="checkbox"/>    |
| 5. PENDAPAT/CATATAN ME-<br>NGENAI WARGA TERSEBUT | ..... | 4. PERKIRAAN PENGHASILAN<br>BERSIH RATA2/BLN | TAK DIKETAHUI <input type="checkbox"/>  |
|  | ..... |  | Rp. ....                                |
|  | ..... | 5. APAKAH USAHA YBS                          | ADA UJIN RESMI <input type="checkbox"/> |
|  | ..... |  | TANPA UJIN <input type="checkbox"/>     |

|                          |   |                                  |
|--------------------------|---|----------------------------------|
| KANTOR KELURAHAN : ..... | PEJABAT KELURAHAN YANG<br>DAPAT DIMINTA KETERANGAN<br>MENGENAI PERMOHONAN | KEPALA DESA YBS.<br>NAMA : ..... |
| ALAMAT KANTOR : .....    |   | TANDA TANGAN DAN CAP DINAS       |
|                          | NAMA : .....  |                                  |
|                          | JABATAN : .....   |                                  |
|                          | TELP. ....  | DI TANDA TANGANI<br>TGL. ....    |

## Lampiran 9: Surat Kepada Pimpinan Instansi



### Bismillaahirrahmaanirrahiim

Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

#### I. SURAT KEPADA PIMPINAN INSTANSI / PERUSAHAAN PEMOHON

Kepada Y'th.  
Pimpinan Instansi / Perusahaan  
Tempat Bekerja Sdr. ....

Dengan hormat,

Dari karyawan Saudara tersebut di atas kami terima permohonan Pembiayaan. Dalam rangka proses permohonan Pembiayaan tersebut, dengan ini kami mohon bantuan Saudara untuk :

1. Mengisi dan menandatangani Bagian III dari formulir ini.
2. Pada saatnya, apabila pemohon Pembiayaan disetujui, atas dasar kuasa karyawan tersebut melakukan pemotongan gaji/penghasilan karyawan tersebut sebagai pembayaran angsuran atas Pembiayaannya.

Terima kasih atas bantuan Saudara.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

#### II. PEMOHON / KUASA KARYAWAN KEPADA PIMPINAN INSTANSI / PERUSAHAAN

Dalam rangka proses permohonan Pembiayaan yang kami ajukan kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), dengan ini kami menyetujui sepenuhnya dan mengajukan permohonan kepada Bapak/Ibu untuk mengungkapkan data-data mengenai status kepegawaiannya dan gaji/penghasilan kami sesuai dengan data dan catatan yang ada di instansi / perusahaan.

NAMA KARYAWAN / PEMOHON                      BAGIAN                      NO. INDUK PEGAWAI                      TANDA TANGAN

#### III. DATA KEPEGAWAIAN DAN RINCIAN GAJI/PENGHASILAN KARYAWAN TERSEBUT DI ATAS DIISI DAN DITANDATANGANI PIMPINAN INSTANSI/PERUSAHAAN

| Data Kepegawaian   |  | Rincian Gaji / Tunjangan dsb                            |          |
|--|--|---|----------|
| 1. Mulai Bekerja   | .....  | 1. Gaji Pokok   | Rp. .... |
| 2. Pangkat Saat ini  | .....  | 2. Tunjangan Tetap                                      | Rp. .... |
| 3. Jabatan Saat ini  | .....  | 3. Gaji THP (Bruto)                                     | Rp. .... |
| 4. Usia Pensiun  | .....  | 4. Jasa Produksi / Bonus                                | .....    |
| 5. Tanggal Lahir   | .....  | Per .....   | Rp. .... |
| 6. Konduite  | .....  | 5. Potongan Gaji Untuk Angs.                            | Rp. .... |
| 7. Fasilitas Yang Diperoleh Dari Perusahaan / Dinas  | Rumah <input type="checkbox"/><br>Mobil <input type="checkbox"/><br>Astek <input type="checkbox"/> | 6. Besarnya Pensiun / Bin (Perkiraan)                   | Rp. .... |
| 8. Nama Atasan Langsung  | .....  | 7. Lump Sum Jaminan Hari Tua (Perkiraan)                | Rp. .... |
|  | TELP. ....   | 8. Pendapatan Lain-lain                                 | Rp. .... |
| Menurut Pengetahuan Saudara Karyawan Tersebut : Memiliki <input type="checkbox"/> Tak Memiliki <input type="checkbox"/>  |  | Rumah Sendiri   |          |
| Menurut Pengetahuan Saudara Karyawan Tersebut : Memiliki <input type="checkbox"/> Tak Memiliki <input type="checkbox"/>  |  | Mobil/Motor   |          |
| Apabila Karyawan tersebut menghuni rumah dinas, setelah yang bersangkutan membeli Rumah/Mobil/Motor dengan fasilitas pembiayaan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero), apakah tetap diperkenankan menghuni rumah dinas ?<br>Ya <input type="checkbox"/> Tidak <input type="checkbox"/> |  |   |          |
| Apakah Perusahaan/Instansi Membantu Uang Muka/Angsuran : Tidak <input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> , Sebesar Rp. ....<br>Rp. ....   |  |   |          |
| Apakah Perusahaan/Instansi : Bersedia <input type="checkbox"/> Tidak Bersedia <input type="checkbox"/> Menjamin Pembayaran Angsuran<br>Memotong Gaji Bulanan <input type="checkbox"/> Untuk Di setor Kepada PT. BTN (Persero)  |  |   |          |
| Nama Perusahaan/Instansi :<br>.....  |  | Pejabat Yang Menandatangani Untuk Perusahaan/Instansi : |          |
| Alamat Kantor :<br>.....   |  | Nama : .....  |          |
|  |  | Jabatan : .....   |          |
|  |  | Tandatangan Dan Cap Perusahaan / Instansi               |          |
|  |  | Ditandatangani Tanggal .....                            |          |

Lampiran 10: Surat kuasa Pendebetn Biaya

**LAMPIRAN VII. Format Surat Kuasa Pendebetn Biaya**

**SURAT KUASA**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

- I. Nama : .....
- Tempat/tgl lahir : .....
- Pekerjaan : .....
- No. KTP : .....
- 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 Kantor Cabang Syariah Yogyakarta Selanjutnya disebut **PENERIMA KUASA**.

dengan ini **PEMBERI KUASA** memberi kuasa kepada **PENERIMA KUASA** untuk melakukan pendebetn atas Nomor Rekening : 7..... untuk biaya asuransi, biaya pengikatan agunan dan biaya lainnya yang timbul atas penghentian KPR Bersubsidi, yang disebabkan oleh pernyataan yang saya buat dan/atau dokumen yang saya sampaikan untuk mendapatkan KPR Bersubsidi terbukti tidak benar dan/atau tidak saya penuhi.

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 Syariah Yogyakarta

(.....)

.....  
**PEMBERI KUASA**

Materai  
Rp 6.000

(.....)

## Lampiran 11: Surat Permohonan KPR Subsidi

### LAMPIRAN III. Surat Pernyataan Pemohon KPR Bersubsidi

#### SURAT PERNYATAAN PEMOHON KPR BERSUBSIDI

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\*) belum pernah menerima subsidi kepemilikan rumah.
3. Saya (pemohon) membeli Rumah Sejahtera Tapak/ Susun dengan harga Rp. .... (.....) dari ..... (diisi nama pelaku pembangunan)
4. 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.
5. 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 bermasalah.
6. Bahwa semua dokumen persyaratan yang disampaikan kepada bank pelaksana untuk memperoleh subsidi adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan keabsahannya.

## Lampiran 12: Surat Pernyataan Berita Serah Terima

### LAMPIRAN IV. Format Berita Acara Serah Terima

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

Nomor : .....

Pada tanggal, .....  
telah dilakukan serah terima dari :  
PT/CV>Nama\*) .....  
(selanjutnya disebut "Pihak Pertama");

Kepada :

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

(selanjutnya disebut "Pihak Kedua")

Berdasarkan PPJB/AJB\*)..... No. .... Tanggal :

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

1. Nama Perumahan/Tower) : .....
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. ....

PIHAK PERTAMA /KUASA\*),  
PT/CV>Nama\*).....

PIHAK KEDUA,

\_\_\_\_\_  
Tanda tangan & nama lengkap

\_\_\_\_\_  
Tanda tangan & nama lengkap

\*) Pilih salah satu

Lampiran 13: Surat Pernyataan Penghasilan Tetap

LAMPIRAN I.a Surat Pernyataan Penghasilan MBR Berpenghasilan Tetap

**SURAT PERNYATAAN PENGHASILAN**

Yang bertandatangan di bawah ini:

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

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa sampai saat surat pernyataan ini ditandatangani, saya menyatakan bahwa jumlah gaji/upah pokok saya adalah sebesar Rp. ....(.....) per bulan.

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 seluruh subsidi yang saya terima.

Mengetahui:  
Pimpinan di Instansi tempat bekerja,

Yang membuat pernyataan,

Materai  
Rp 6.000

(Nama lengkap dan jabatan)

(Nama lengkap)

Lampiran 14: Surat Pernyataan Penghasilan Tidak Tetap

LAMPIRAN I.b Surat Pernyataan MBR Berpenghasilan Tidak Tetap

**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 seluruh subsidi yang saya terima.

Mengetahui:  
Kepala Desa/Lurah,

Yang membuat pernyataan,

Materai  
Rp 6.000

(Nama lengkap dan jabatan)

(Nama lengkap)

## Lampiran 15: Surat Pernyataan Penghunian Rumah

### LAMPIRAN VI. Format Surat Pernyataan Pemenuhan Persyaratan dan Penghunian Rumah Sejahtera

#### SURAT PERNYATAAN

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<sup>1)</sup> 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 Republik Indonesia (Permenpupera) Nomor 21/PRT/M/2016.
2. Saya (pemohon) menyatakan bahwa:
  - a) memiliki gaji/upah pokok/penghasilan bersih/upah rata-rata per bulan sebesar Rp.....(.....);
  - b) tidak memiliki rumah;
  - c) tidak pernah menerima subsidi kepemilikan rumah;
  - d) 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;
  - e) tidak akan menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikan rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun dengan bentuk perbuatan hukum apapun, kecuali sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia (Permenpupera) Nomor 21/PRT/M/2016.
3. Bahwa semua dokumen persyaratan yang disampaikan kepada Bank BTN untuk memperoleh pembiayaan KPR Subsidi adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan keabsahannya.

## Lampiran 16: Surat Pernyataan Sarana, Prasarana dan Utilitas

### LAMPIRAN V. Format Surat Pernyataan PSU

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

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 hal-hal sebagai berikut:

1. Saya telah mempertimbangkan dengan baik dan tanpa paksaan dari pihak manapun sebelum memutuskan untuk membeli 1 (satu) unit Rumah Sejahtera Tapak/Satuan Rumah Sejahtera Susun<sup>7</sup> dari pengembang/developer PT./CV/.....
2. Saya telah mengetahui dan bersedia menerima kondisi Rumah Sejahtera Tapak/Satuan Rumah Sejahtera Susun<sup>7</sup> beserta dengan kondisi Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) dengan rincian sebagai berikut:
  - 2.1. Telah ada bukti pembayaran biaya penyambungan listrik dari PLN;
  - 2.2. Jalan lingkungan paling sedikit telah dilakukan perkerasan badan jalan dan berfungsi;
  - 2.3. Saluran/drainase lingkungan telah tergalil.
3. Saya tidak akan mengkaitkan kondisi Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) dengan kewajiban pembayaran angsuran KPR Bersubsidi

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

Menyetujui,

(Nama Suami/Istri\*)

.....  
Yang membuat pernyataan,

Materai  
Rp 6.000

(Nama Pemohon)

\*) Pilih salah satu

Lampiran 17: Surat pernyataan Tidak Punya Rumah

LAMPIRAN II. Surat Pernyataan Tidak Memiliki Rumah

**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 seluruh subsidi yang saya terima.

Mengetahui:  
Pimpinan Instansi Tempat Bekerja/  
Kepala Desa/Lurah,

Yang membuat pernyataan,

Materai  
Rp 6.000

(Nama lengkap dan jabatan)

(Nama lengkap)