

“ANALISIS PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SEJAHTERA TAPAK PROGRAM FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN (FLPP)

(Study Kasus pada *Loan Servis* di PT Bank Tabungan Negara (persero), Tbk.
Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang)

Hendry Wahyudi dan Mohammad Rofiudin

Email: mohammadr072@gmail.com

STIE Indocakti, Jl. Ijen 90-92 Kota Malang

Abstrak : Tujuan dari penelitian ini adalah untuk Mengetahui prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang. Manfaatnya Sebagai bahan masukan dan pertimbangan khususnya mengenai prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Metode dalam pembahasan diskriptif dalam melakukan penelitian. Metode pembahasan diskriptif yaitu metode pembahasan dengan menggambarkan dan menjelaskan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai obyek yang diteliti. Hasil, Kelebihan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang lebih banyak daripada kekurangannya menarik Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yaitu maksimal Rp 4.000.000,00 untuk mengajukan kredit perumahan. Kelebihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah dilihat dari suku bunga 5% *fixed* sepanjang jangka waktu kredit, uang muka mulai dari 1%, angsuran ringan, biaya-biaya ringan dan realisasi kredit yang tergolong cepat serta jangka waktu kredit yang mencapai 20 tahun.

Kata Kunci : Kredit pemilikan Rumah (**KPR**), Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (**FLPP**)

Pendahuluan

Untuk memenuhi kebutuhan dalam bidang papan, PT Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang bekerja sama dengan Pemerintah khususnya Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA) mengeluarkan produk kredit perumahan yaitu KPR Sejahtera Tapak. KPR Sejahtera Tapak adalah kredit perorangan yang diberikan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yaitu dibawah Rp 3.500.000,00 untuk pemilikan Rumah Sehat Sederhana (RSH).

Dengan adanya KPR Sejahtera Tapak, awalnya masyarakat diharapkan dapat memiliki Rumah Sehat Sederhana (RSH) dengan angsuran rendah sehingga tidak memberatkan masyarakat dan realisasi kredit yang cepat.

Angsuran yang tidak memberatkan tersebut diberikan pada masyarakat dikarenakan PT. BTN dan KEMENPERA menyesuaikan dengan kemampuan dan penghasilan pemohon kredit. Realisasinya yang cepat adalah wujud pelayanan prima untuk nasabah dari PT. BTN dan pengembangan program yang pro rakyat kecil juga menjadi pekerjaan rumah KEMENPERA untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat kecil seperti yang diamanahkan Undang Undang 1945

Dan pada tahun 2010 dan 2012 terjadi perubahan kebijakan pemerintah. Yang di mana sebelum bulan September 2010, pemerintah memiliki dua program KPR Sejahtera Tapak, yaitu Subsidi Uang Muka (SUM) dan Subsidi Selisih bunga (SSB). Sejak 1 Oktober 2010, pemerintah melalui KEMENPERA

memperkenalkan skema baru bagi KPR Sejahtera Tapak, yaitu Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Untuk program FLPP yang berlangsung sejak bulan Oktober 2010 sampai dengan bulan Januari 2012 (“FLPP 2010”) pemerintah memberikan 60% dari total pendanaan bank untuk KPR Sejahtera tapak dengan biaya yang dikenakan sebesar 0,50% per tahun, sementara bank membiayai sisa 40% dari kebutuhan dana. Dana tersebut kemudian diberikan kepada nasabah dalam bentuk KPR Sejahtera Tapak dengan suku bunga tetap, tergantung dari besarnya nilai KPR yang berkisar antara 8,15% sampai dengan 8,50% pertahun untuk rumah tapak dan antara 9,25% sampai 9,95% per tahun untuk rumah susun.

Pada tahun 2012, pemerintah dua kali mengubah format KPR Sejahtera Tapak berdasarkan program FLPP (“FLPP Maret 2012”) dan (“FLPP Juli 2012”). Program FLPP Maret 2012, pemerintah memberikan 50% dari total pendanaan Bank untuk KPR Sejahtera Tapak dengan biaya yang dikenakan sebesar 0,50% pertahun, sementara Bank membiayai sisa 50% dari kebutuhan dana. Dana tersebut kemudian diberikan kepada nasabah yang memenuhi syarat dalam bentuk KPR dengan tingkat suku bunga tetap sebesar 7,25% per tahun dan jangka waktu sampai 15 tahun. Dan pemerintah memberikan asuransi sebesar 70% dari jumlah pelunasan hutang bank untuk setiap kali kredit.

Untuk mendukung target pembangunan sejuta rumah yang dicanangkan oleh pemerintah Kota dan kabupaten Malang melalui dinas-dinas terkait bekerja sama dengan beberapa bank pelaksana penyalur Fasilitas likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) salah satunya PT. BTN (Persero), Tbk Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang untuk menjadi salah satu bank yang berperan aktif dalam menyalurkan program FLPP di Kota dan Kabupaten Malang sehingga bisa membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk mendapatkan hunian.

Pada tanggal 1 Maret 2015, pemerintah memperkenalkan skema kebijakan baru untuk KPR Sejahtera FLPP dengan mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 21/PRT/M/2014 tentang pengadaan perumahan melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah sejahtera

dengan dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Program baru Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) KPR Sejahtera ini merupakan penyaluran pembiayaan dari pemerintah pusat melalui Bank Pelaksana kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam kepemilikan rumah yang dibeli dari pengembang.

Dan beberapa penyaluran KPR Sejahtera (KPR-FLPP), yaitu :

1. KPR Sejahtera Tapak
2. KPR Sejahtera Syariah Tapak
3. KPR Sejahtera susun
4. KPR Sejahtera Syariah Susun
5. KPR Sejahtera Murah Tapak

Terdapat beberapa keunggulan dalam program KPR-FLPP ini, yaitu adalah :

1. Suku bunga 5% *fixed* sepanjang jangka waktu kredit
2. Proses cepat dan mudah
3. Uang muka 1% dan biaya proses sangat ringan
4. Cicilan sangat ringan
5. Jangka waktu sangat *flexible* sampai dengan 20 tahun
6. Perlindungan asuransi jiwa dan asuransi kebakaran
7. Perlindungan asuransi jiwa dan asuransi kebakaran
8. Memiliki jaringan kerja sama yang luas dengan *developer* diseluruh wilayah Indonesia

Tetapi untuk mengambil KPR-FLPP, para calon nasabah harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Permenpupera No 21/PRT/M/2014, yaitu :

1. Masyarakat yang berpenghasilan tetap dengan gaji pokok :
 - a. Rumah Sejahtera Tapak < Rp 4.000.000,-
 - b. Rumah Susun < Rp 7.000.000,-
2. Belum pernah memiliki rumah
3. Belum pernah menerima subsidi perumahan dan FLPP
4. Mempunyai NPWP
5. Menyerahkan fotocopi (SPT) Tahunan PPH Orang Pribadi atau Surat Pernyataan bahwa penghasilan pokok yang bersangkutan tidak melebihi batas penghasilan pokok yang dipersyaratkan.

Selain persyaratan administrasi diatas yang di gunakan sebagai persyaratan umum dalam

mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sejahtera Tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) seringkali banyak kendala juga yang dijumpai dalam pelaksanaannya sehingga hal tersebut bisa menghambat Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) mendapatkan rumah maka PT. BTN (Persero). Tbk juga memberikan kebijakan pengecualian untuk beberapa persyaratan yang dianggap masih memberatkan MBR untuk melengkapi persyaratan tersebut. Pengecualian persyaratan tersebut antara lain adalah :

1. Surat Pendirian badan Usaha seperti CV, PT, UD, Koperasi bisa diganti dengan keterangan usaha dari Kelurahan setempat.
2. Untuk wiraswasta bisa melampirkan foto usaha yang dijalankan
3. Bagi calon nasabah bisa mengurus NPWP pada saat akan dilakukan akad kredit
4. Untuk karyawan tidak tetap yang bekerja lebih dari 2 tahun yang sulit mendapat surat keterangan kerja dari perusahaan bisa dengan surat keterangan bekerja dari Kelurahan setempat
5. Bagi calon nasabah yang akan mengajukan KPR Sejahtera Tapak program FLPP dan tidak punya rekening bank BTN bisa membuka tabungan pada saat akad kredit akan dilakukan.

Dengan pengecualian tersebut diharapkan bisa mempermudah MBR dalam mendapatkan hunian yang layak seperti yang diamanatkan oleh Undang-Undang.

Dengan berfokus pada salah satu jenis kredit pada sektor konsumsi, yaitu KPR Sejahtera FLPP pada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang. Peneliti tertarik untuk menganalisis prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) karena melihat dari perkembangannya kredit ini terus mengalami kenaikan dari tahun ke tahun. Dan disatu sisi program KPR-FLPP ini merupakan program pemerintah untuk menyediakan pembiayaan pemilikan rumah tinggal yang diperuntukan untuk Rakyat Indonesia yang terlebih dikhususkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) serta belum banyak Masyarakat yang tidak tau alur prosedur yang harus dilakukan untuk mendapatkan KPR-FLPP ini.

Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar belakang yang telah diuraikan diatas peneliti merumuskan masalah yang akan dibahas yaitu :

1. Bagaimana gambaran umum Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang?
2. Bagaimana Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang?
3. Apakah kelebihan dan kekurangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang?

Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang memiliki tujuan antar lain :

1. Mengetahui gambaran umum mengenai Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang.
2. Mengetahui prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang.
3. Mengetahui kelebihan dan kekurangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang.

Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis
 - a. Secara teoritis menerapkan teori tentang proses pemberian kredit perumahan.
 - b. Bagi civitas akademik, dapat menambah informasi sumbangan pemikiran dan bahan kajian dalam penelitian
2. Bagi Peneliti
 - 1) Peneliti dapat mengetahui prosedur pemberian kredit pemilikan rumah Pada

- Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang.
- 2) Menambah wawasan dan pengetahuan mengenai Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang.
 - a. Bagi Instansi
 - 1) Dapat memberikan informasi yang digunakan oleh PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang.
 - 2) Sebagai bahan masukan dan pertimbangan khususnya mengenai prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).
 - b. Bagi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) INDOCAKTI

Memperkenalkan dan memberikan wawasan mengenai prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) terutama pada Jurusan Ekonomi Manajemen.

TINJAUAN PUSTAKA

Penelitian Terdahulu

Dalam melaksanakan penelitian yang berjudul “Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) (Study Kasus pada *Loan Servis* di PT Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang)” peneliti meninjau karya akademis berupa tiga buah skripsi yang berkaitan erat dengan analisis prosedur program. Sebelumnya telah dilakukan penelitian dengan variable serupa, sehingga penelitian ini berupaya melakukan tinjauan pustaka terhadap penelitian – penelitian terdahulu mengenai analisis prosedur program. Berikut merupakan penelitian serupa yang menjadi tinjauan pustaka dalam penelitian. Penelitian terdahulu antara lain : Martin D R Marpaung (2012), Judul, Efektivitas Kebijakan FLPP Untuk Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi, metode Positivis, tujuannya memberi gambaran efektivitas implementasi kebijakan FLPP untuk

Pemilikan Rumah sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi selama tahun 2011, hasilnya,- efektivitas dari sisi tepat kebijakan, tepat pelaksanaan, tepat target, tepat lingkungan telah berjalan dengan baik. Tepat proses, yang terdapat dalam implementasi kebijakn FLPP selama tahun 2011 telah berjalan dengan baik, namun ditemukan belum berjalan secara efektif pada awal tahun 2012, karena terdapat kendala dari Undang – Undang yang sulit diterima oleh para pelaksana kebijakan.

Vieka Savrilla (2015), Analisis Strategi Pemasaran Kredit KPR Bersubsidi (FLPP) pada PT. BTN (persero), Tbk. Kantor Cabang Makasar, metode kualitatif, tujuan, mengetahui dan menganalisa strategi pemasaran yang digunakan pada PT. BTN (persero), Tbk KC Makasar sehingga nasabahnya dapat mengambil kredit KPR Bersubsidi (FLPP). Hasilnya, menunjukkan bahwa berdasarkan analisis internal dan eksternal beserta diagram *cartesius*, strategi utama dari PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk Cabang Makasar adalah strategi *growth*. Selain itu berdasarkan matriks SWOT menunjukkan bahwa pertimbangan dari faktor internal dan eksternal dapat bermanfaat bagi kemajuan PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk Cabang Makasar dalam menarik nasabah mengambil kredit KPR Bersubsidi (FLPP).

Ni Made Ayu Sumerti (2016) , judulnya Pelaksanaan Kebijakan Program FLPP di Kota Bandar Lampung , metode normatif empiris, mengetahui secara lengkap, rinci, jelas, dan sistematis mengenai pelaksanaan kebijakan program FLPP dan faktor penghambat dan pendukung terhadap pelaksanaan kebijakan program FLPP di kota Bandar lampung. Hasilnya, kebijakan FLPP bermanfaat bagi MBR sesuai dengan asas penyelenggaraan kepentingan umum pada Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.

Harga rumah bersubsidi selalu naik menyebabkan tidak terwujudnya asas kepastian hukum terhadap pelaksanaan kebijakan program FLPP. Belum berjalan baiknya Program FLPP dikarenakan belum adanya pengawasan terhadap penyelenggaraan rumah subsidi di Bandar Lampung, faktor - penghambat terhadap program FLPP di Bandar Lampung adalah lahan, biaya, perizinan, dan pengawasan. Faktor pendukung terhadap program FLPP adalah

adanya divisi khusus dari Bank BTN Cabang Bandar Lampung.

A. Landasan Teori

1. Definisi bank

Di Indonesia terdapat lembaga-lembaga keuangan yang mengurus keuangan masyarakat yaitu lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non Bank. Menurut Wijaya dan Soetatwo (2011:8). Lembaga keuangan adalah lembaga yang membantu melancarkan pertukaran barang-barang dan jasa-jasa dan menyalurkan tabungan ke investasi.

Menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan pasal 1 ayat 2 adalah badan usaha yang menghimpun dana dalam bentuk simpanan yang menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lain dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat. Lembaga keuangan non bank memiliki fungsi yang hampir sama dengan lembaga keuangan bank.

2. Fungsi Bank

Menurut Hasibuan (2011:17) Fungsi bank secara umum adalah *financial intermediary* yaitu menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Fungsi bank secara *specific* adalah sebagai : *agent of trust, agent of service, agent of development*.

a. Agent of Trust

Kegiatan yang dilakukan dalam menghimpun dana ataupun penyaluran dana kepada masyarakat didasarkan kepada “kepercayaan” atau dalam istilah asingnya adalah *trust*.

b. Agent of service

Yang dimaksud dengan *agent of service* adalah lembaga yang memobilisasi dananya untuk pembangunan ekonomi.

c. Agent of Development

agent of development dapat diartikan sebagai lembaga yang memobilisasi dana untuk pembangunan ekonomi.

3. Produk perbankan

Menurut Hasibuan (2011:23) Kegiatan utama suatu bank adalah penghimpunan dan penyaluran dana. Penyaluran dana dengan tujuan untuk memperoleh penerimaan akan dilakukan apabila dana telah dihimpun. Penghimpun dana dari masyarakat perlu dilakukan dengan cara-cara tertentu sehingga

efisien dan dapat disesuaikan dengan rencana penggunaan dana tersebut.

Menurut Hasibuan (2011:42) semakin lengkap jasa-jasa bank yang dapat dilayani oleh suatu bank, maka akan semakin baik bank tersebut di mata masyarakat. Kelengkapan itu ditentukan dari permodalan bank serta kesiapan bank dalam menyediakan SDM yang handal. Disamping itu juga perlu didukung oleh kecanggihan teknologi yang dimiliki.

1. Pengertian kredit

- Menurut Hasibuan (2011 : 45) dasar kredit adalah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan memberikan kredit (*kreditur*) percaya bahwa penerima kredit (*debitur*) dapat memenuhi kewajiban yang telah dijanjikan yang dapat berupa barang, uang ataupun jasa.
- Menurut Kent (2005:21) kredit adalah hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu diminta, atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang-barang sekarang.

2.2 Unsur-Unsur Kredit

Unsur-unsur kredit antara lain : Kepercayaan, Waktu , *Degree of risk* , dan Prestasi

3 Tujuan Kredit

Menurut Hasibuan (2011:55) Pemberian kredit bermaksud untuk memperoleh keuntungan (*profitability*). Dalam menyalurkan kredit hanya boleh diberikan pada nasabah yang mampu dan mau mengembalikan pinjaman ketika jatuh tempo. Dari faktor kemampuan dan kemauan tersebut, tersimpul unsure keamanan (*safety*) dan sekaligus unsure keuntungan (*profitability*) dari suatu kredit.

4 Fungsi kredit

Menurut Kent (2005:23) Fungsi kredit dalam perekonomian dan perdagangan adalah sebagai berikut :

- Kredit hakikatnya dapat meningkatkan daya guna uang
- Kredit dapat meningkatkan peredaran uang dan lalu lintas uang
- Kredit dapat pula meningkatkan daya guna dan peredaran barang.
- Kredit sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi.
- Kredit dapat meningkatkan kegairahan berusaha

- f. Kredit dapat meningkatkan pemerataan pendapatan
- g. Kredit sebagai alat meningkatkan hubungan internasional

5 Prinsip- prinsip pemberian kredit

Menurut Martono (2008:10) dalam pemberian kredit harus memperhatikan tingkat kesehatan. Nasabah yang menerima kredit harus memenuhi kriteria 5C. Nasabah yang memenuhi kriteria 5C adalah nasabah yang potensial untuk diajak bekerjasama dan layak mendapat kredit.

Dalam dunia perbankan pertimbangan yang lazim digunakan untuk mengevaluasi calon nasabah sering disebut dengan prinsip 5C atau “*The five C’s principles*”

Prinsip-prinsip 5C tersebut antara lain :

- a. *Character*
- b. *Capacity*
- c. *Capital*
- d. *Collateral*
- e. *Condition of economic*

mengaitkan kondisi ekonomi dengan usaha calon nasabah.

Selain prinsip 5C terdapat prinsip bank dalam member jaminan yang dikenal dengan prinsip 7P. konsep 7P dalam memberikan kredit menurut Martono 2008:12 antara lain : *Personality ,Purpose, Prospect, Payment, Party, Profitability, dan Protection*

3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Memiliki rumah sendiri kini bukan lagi sesuatu yang sulit, karena ada fasilitas kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh perbankan yang disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

3.1 Pengertian KPR

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

- a. KPR Subsidi,yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa : Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah.

- b. KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditentukan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

4. Pengertian Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Menurut pasal 1 angka 24 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman pengertian Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

5. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera

Pengertian Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera atau KPR menurut pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam rangka perolehan rumah melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah sejahtera adalah kredit yang pembiayaan pemilikan rumah yang meliputi rumah KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Susun yang diterbitkan oleh bank pelaksana secara konvensional maupun dengan prinsip syariah. Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera Tapak adalah kredit dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh bank pelaksana kepada MBR dalam rangka Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak yang dibeli dari orang perseorangan ataupun Badan Hukum.

6. Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

Program FLPP atau Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Program FLPP ini merupakan suatu kebijakan yang dikeluarkan oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka pembangunan sejuta unit rumah pertahun dengan sasaran Masyarakat Berpenghasilan Rendah agar meningkatkan daya beli masyarakat dalam menjangkau rumah murah.

Dalam rangka merealisasikan target pembangunan sejuta unit rumah per tahun dan melanjutkan kembali pembangunan rumah tapak melalui subsidi rumah murah yang akan berakhir pada tanggal 31 Maret 2015, Peraturan Menteri No 3 tahun 2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam rangka pengadaan perumahan melalui kredit/pembiayaan pemilikan Rumah Sejahtera sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri No 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam rangka perolehan rumah melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah sejahtera bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam rangka perolehan rumah melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah sejahtera bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) pasal 19 menjelaskan bahwa Ketentuan mengenai pelaksanaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam rangka perolehan rumah melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah sejahtera bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) diatur dengan peraturan menteri.

Menurut pasal 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No 21/PRT/M/2014 maksud dan tujuan dari pelaksanaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan adalah :

1. Petunjuk pelaksanaan ini dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan pencairan dan penyaluran serta pemanfaatan dana FLPP untuk KPR Sejahtera oleh PPP (Pusat Pembiayaan Perumahan).
2. Petunjuk pelaksanaan ini bertujuan agar :
 - a. Pelaksanaan pencairan dan penyaluran dana FLPP untuk KPR Sejahtera oleh PPP dilakukan secara efisien, efektif, transparan dan akuntabel serta memberikan manfaat bagi masyarakat.
 - b. Tidak terjadi penyalahgunaan pemanfaatan dana FLPP oleh masyarakat yang tidak berhak
 - c. Tidak terjadi penyalahgunaan kepemilikan rumah sejahtera tapak dan satuan rumah sejahtera susun yang dibiayai dengan dana FLPP.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No 20/PRT/M/2014 pada pasal 11 ayat 5 huruf b dijelaskan bahwa suku bunga KPR paling tinggi 7,25% (tujuh koma dua puluh lima perseratus) per tahun., pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No 20/PRT/M/2015 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam rangka perolehan rumah melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah sejahtera bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), sehinggaketentuan pasal 11 ayat 5 huruf b di ubah dan paling tinggi suku bunga KPR menjadi 5% (lima perseratus) per tahun.

Tata cara penyediaan, pencairan, dan pertanggung jawaban Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No 130/PMK.05/2010 tentang Tata Cara Penyediaan, Pencairan, dan pertanggung jawaban Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

Menurut Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota Malang Berdasarkan pasal 52 Peraturan Daerah Kota Malang No. 10 Tahun 2011 dan menurut Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kabupaten Malang pasal 61 Peraturan Daerah Kabupaten Malang No. 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2011-2030 dijelaskan bahwa :

1. Pengembangan kawasan perumahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 40 ayat 3 meliputi kawasan yang pemanfaatannya untuk perumahan dan pemukiman, serta berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana prasarana lingkungan. Pengembangan kawasan perumahan dan pemukiman sebagaimana dimaksud pada ayat 1 meliputi :
 - a. Kota Malang
 1. Perumahan kepadatan tinggi diarahkan pada : BWK A di Kecamatan Kedung kandang
 2. Perumahan Kepadatan sedang diarahkan pada : BWK B di Kecamatan Sukun
 3. Perumahan Kepadatan rendah diarahkan pada : BWK C di Kecamatan lowokwaru
 - b. Kabupaten Malang

1. Perumahan kepadatan tinggi diarahkan pada : BWK A di Kecamatan kepanjen, BWK B di Kecamatan Pakisaji, BWK C di Kecamatan Karang plosa
2. Perumahan Kepadatan sedang diarahkan pada : BWK D di Kecamatan Singosari, BWK E di Kecamatan Lawang
3. Perumahan Kepadatan rendah diarahkan pada : BWK F di kecamatan Dau , BWK G di Kecamatan Wagir
2. Pengembangan pengelolaan dan pemanfaatan kawasan perumahan dan pemukiman meliputi
 - a. Pembangunan perumahan/pemukiman dilakukan dengan mengembangkan perumahan yang sudah ada maupun pembangunan perumahan baru.
 - b. Pembangunan perumahan baru diarahkan pada konsep vertikal terutama untuk perumahan perkotaan dengan kepadatan tinggi.
 - c. Pengembangan perumahan dan pemukiman eksisting ditekankan pada peningkatan kualitas lingkungan, penyediaan RTH dan pembenahan prasarana, sarana dan utilitas pendukung.
 - d. Pengelolaan sanitasi lingkungan perumahan diarahkan pada pengembangan tangki septic komunal untuk pembuangan limbah *black water* dan *system roil* untuk pembuangan *grey water*.
 - e. Penataan kawasan pemukiman padat dan pemukiman kumuh perkotaan diarahkan pada program revitalisasi, rehabilitasi, renovasi, rekonstruksi dan preservasi atau pembangunan rumah Suisun sederhana sehat baik dengan mata pencaharian namun tetap memperhatikan fungsi utama masing-masing wilayah.
 - f. Pengembangan rumah berbasis mitigasi bencana untuk perumahan yang berada dikawasan bencana.

7. Landasan hukum Fasilitas Likuiditas pembiayaan Perumahan

Hak atas rumah merupakan amanat yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Hak atas rumah tersebut disebutkan dengan jelas Hak Asasi manusia, sehingga Negara dalam hal ini harus melindungi dan menyediakan akses terhadap seluruh penduduk dan warga Negara

yang hidup dan bertempat tinggal di Indonesia. Dalam Pasal 28H UUD 1945.

Terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) mendapat kemudahan dan bantuan dalam pembangunan dan perolehan rumah sebagaimana diatur dalam pasal 54.

8. Bank Pelaksana Penyalur KPR FLPP Tahun 2015

Bank pelaksana penyalur KPR FLPP Tahun 2015 terdiri dari Bank Nasional, Bank Pembangunan Daerah, dan beberapa masih dalam proses *Memorandum of understanding*. Bank Nasional tersebut antara lain : Bank BTN, Bank BNI , Bank BRI Bank Mandiri, Bank BRI Syariah, BPD Riau, BPD Kalimantan Tengah, BPD Papua, BPD Sumatera Selatan, BPD Bangka Belitung, BPD Jawa Timur, BPD Nusa Tenggara Barat, BPD Jawa Barat, BPD Banten

Untuk beberapa yang masih dalam proses *Memorandum of understanding* yaitu: BPD Sumatera Utara, BPD Nusa Tenggara Timur dan BPD Kalimantan Selatan

METODOLOGI PENELITIAN

Ruang lingkup

Penelitian dilakukan di PT. Bank Tabungan Negara (persero),Tbk. Kantor cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang. Jln. Veteran no 16 A Gedung IKA Universitas Brawijaya Malang, Kantor Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan (DPUPPB) Kota Malang Jl. Bingkil No 1 Kota Malang, Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota Malang Jl. Tugu 1 Malang, Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kabupaten Malang Jl. Panji No. 158 kepanjen Malang, Kantor Kepala Badan Perumahan Kabupaten Malang Jl. Nusa Barong No. 13, Malang dan Kantor Komisariat DPD REI Malang Jl. R Padji Suroso No, 2A, Arjosari Malang untuk memperoleh data sesuai dengan obyek yang diteliti.

Jenis Data

Data yang diperoleh berupa data tentang deskripsi umum PT. BTN (persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang, prosedur penyaluran kredit perumahan kepada masyarakat, dan data nasabah yang mengambil Kredit Pemilikan Rumah (KPR), data yang diperoleh dari Kantor Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan (DPUPPB) Kota Malang berupa data tentang program

Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, data yang diperoleh dari Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota dan kabupaten Malang dan Kantor Badan Perumahan Kabupataen Malang tentang perluasan Kawasan Perencanaan Perumahan serta data dari Kantor Komisariat DPD REI Malang tentang Pelaksanaan dan Developer man saja sebagai penyedia dan terdaftar dari program KPR FLPP.

Macam Data

1. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari pihak perusahaan yaitu dengan wawancara dan observasi pada bagian yang terkait dalam perusahaan. Peneliti melakukan wawancara kepada :

- 1) *Loan service* dan pengamatan pada PT. BTN (persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang dengan Ibu Mya Fitria S.E
- 2) Kepala Cabang Pembantu PT. BTN (persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang dengan Bapak Denny Hadi Winoto
- 3) Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota Malang dengan Bapak Drs. Wasto, SH, MH
- 4) Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kabupaten Malang dengan Bapak Drs. Edy Suhartono, SH.Mpd.
- 5) Kepala Dinas Pekerjaan umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang, dengan Bapak Dr. Ir. Drs. Djarot Edy Sulistiyono, M.Si
- 6) Kepala Badan Perumahan Kabupaten Malang dengan Ibu Ir. Sri Meicharini, MM
- 7) Ketua Komisariat DPD REI Malang dengan Bapak Umang Gianto (Owner PT Bulan Terang)

2. Data sekunder

Data skunder yaitu data yang diperoleh dari pihak kedua atau melalui perantara seperti buku, literature, dan media lainnya yang berkaitan dengan obyek yang sedang diteliti. Penulis mengambil datya dari website dan buku perpustakaan yang sesuai dengan obyek penelitian atau yang dijadikan acuan.

Metode Pengumpulan Data

1. Metode observasi

Metode observasi atau pengamatan adalah cara pengumpulan data dengan cara melakukan

pencatatan secara cermat (Soeratno dan Arsyad, 2010:89). Kalau pengamatan dilakukan dengan sambil lalu dan tidak memenuhi prosedur dan aturan yang jelas, tidak bisa disebut observasi.

Dalam metode ini peneliti melakukan pengamatan langsung pada obyek yang diteliti mengenai kinerja prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada PT. BTN (persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang, Kantor Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan (DPUPPB) Kota Malang, Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota dan Kabupaten Malang, Kantor Badan Perumahan Kabupaten Malang dan Kantor DPD REI Malang.

2. Metode Wawancara

Wawancara merupakan metode pengumpulan data dengan cara bertanya langsung (berkomunikasi langsung) dengan responden (Soeratno dan Arsyad, 2010:92). Dalam metode ini penulis melakukan wawancara secara langsung kepada pihak yang terkait, terutama pada *loan service* untuk mendapatkan klarifikasi mengenai prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada Malang dan di Kantor Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan (DPUPPB) Kota Malang, PT. BTN (persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang, Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota dan Kabupaten Malang, Kantor Badan Perumahan Kabupaten Malang dan Kantor DPD REI Malang .

3. Metode Dokumentasi

Dokumentasi adalah satu istilah yang digunakan untuk menyatakan seluruh instruksi, program-program dan naratif, yaitu mencakup segala sesuatu yang tertulis mengenai sebuah system informasi (Lukas, 2008:343).

Dalam metode ini, penulis mengambil data-data yang diperlukan dalam penyusunan Tugas Akhir ini yang berkenaan dengan prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada PT. BTN (persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu

Universitas Brawijaya Malang, Kantor Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan (DPUPPB) Kota Malang, Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota dan Kabupaten Malang, Kantor Badan Perumahan Kabupaten Malang dan Kantor DPD REI Malang .

A. Metode Pembahasan Masalah

Penulis menggunakan metode pembahasan diskriptif dalam melakukan penelitian. Metode pembahasan diskriptif yaitu metode pembahasan dengan menggambarkan dan menjelaskan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai obyek yang diteliti dengan melakukan kegiatan-kegiatan antar lain ;

1. Pemeriksaan data yaitu memeriksa kembali mengenai kelengkapan, kejelasan dan kebenaran data yang telah diterima serta relevansinya dalam penelitian.
2. Klarifikasi data yaitu pengelompokan data menurut pokok bahasan agar memudahkan dalam mendiskripsikannya.
3. Penyusunan data yaitu data disusun menurut aturan yang sistematis sebagai hasil penelitian yang telah disesuaikan dengan jawaban permasalahan yang diajukan dengan maksud memudahkan dalam menganalisa data tersebut (Lukas, 2008:345).

B. Analisa Data

Untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang ada maka data tersebut perlu dianalisa. Metode yang digunakan adalah analisa diskriptif, yaitu dengan mengangkat fakta keadaan, variabel, dan fenomena-fenomena yang terjadi selama penelitian dan menyajikan apa adanya. Analisa data yang dipergunakan dalam penelitian bersifat sosial adalah analisa secara diskriptif, yaitu proses mengurutkan kedalam pola, katagori, dan satu uraian dasar sehingga dapat dirumuskan sesuai dengan tujuan penelitian. Dengan kata lain analisa diskriptif, yaitu cara penelitian yang menghasilkan data dalam bentuk uraian kalimat (Soeratno dan Arsyad, 2010:102).

Analisa yang diberikan disini adalah gambaran fakta keadaan yang di dapatkan oleh peneliti pada PT. BTN (Perseo), Tbk KCP Universitas Brawijaya serta beberapa penjelasan beberapa sumber – sumber lain yang didapatkan oleh peneliti untuk menguatkan penelitian ini sehingga penelitian ini tidak hanya dilakukan

kepada sebelah pihak yaitu PT. BTN (Persero) Tbk. Tetapi juga mengali informasi dari beberapa pihak lain diantaranya Konsumen, Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan (DPUPPB) Kota Malang, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota dan Kabupaten Malang, DPD REI Malang dan sumber lainnya yang memang ikut terlibat aktif dalam suksesnya program Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan di Kota dan Kabupaten Malang.

PEMBAHASAN

A. Gambaran umum PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk.

1. Sejarah Singkat PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk.

Proklamasi kemerdekaan RI 17 agustus 1945 telah memberikan inspirasi kepada Bapak Darmosoetanto untuk memprakasai pengambilalihan Tyokin Kyoku dari pemerintah Jepang ke pemerintah RI. dan terjadilah penggantian nama menjadi Kantor Tabungan Pos. Bapak Darmosoetanto ditetapkan oleh pemerintah RI menjadi direktur yang pertama. Tugas pertama kantor Tabungan Pos adalah melakukan penukaran uang jepang dengan Oeang Republic Indonesia (ORI). Tetapi kegiatan kantor Tabungan Pos tidak berumur panjang, karena agresi Belanda (Desember 1946) mengakibatkan didudukinya semua kantor termasuk kantor cabang dari Kantor Tabungan Pos hingga tahun 1949. Saat Kantor Tabungan Pos dibuka kembali (1949), na Kantor Tabungan Pos diganti menjadi Bank Tabungan RI. Sejak kelahirannya sampai berubah nama Bank Tabungan Pos RI, lembaga ini bernaung dibawah Kementrian Perhubungan. Banyak kejadian bernilai sejarah sejak tahun 1950 tetapi yang paling substantif bagi sejarah BTN adalah dikeluarkanya UU Darurat No.9 tahun 1950 yang mengubah nama “POSTSPAARBANK IN INDONESIA”. Berdasarkan staatsblat No. 295 tahun 1941 menjadi Bank Tabungan Pos dan memindahkan induk Kementrian dari Kementrian Perhubungan ke Kementrian Keuangan di bawah Mentri urusan Bank Sentral. Walaupun dengan UU Darurat tersebut masih bernama Bank Tabungan Pos, tetapi tanggal 09 Februari 1950 ditetapkan sebagai hari dan tanggal lahir Bank Tabungan Negara. Nama

Bank Tabungan Pos menurut UU Darurat tersebut dikukuhkan dengan UU No. 36 Tahun 1953 Tanggal 18 Desember 1953, perubahan nama dari nama Bank Tabungan Pos menjadi Bank Tabungan Negara didasarkan pada PERPU No. 4 Tahun 1963 Tanggal 22 Juni 1963 yang kemudian dikuatkan dengan UU No. 2 Tahun 1964 Tanggal 25 Mei 1964.

Pengesahan status Bank Tabungan Negara sebagai milik Negara ditetapkan dengan UU No. 20 Tahun 1968 Tanggal 19 Desember 1968 yang sebelumnya (sejak tahun 1964) Bank Tabungan Negara menjadi BNI unit V. Jika tugas utama saat pendirian POSTSPAARBANK (1897) sama dengan Bank Tabungan Negara (1968) adalah bergerak dalam penghimpunan dana masyarakat melalui tabungan, maka sejak tahun 1974 Bank Tabungan Negara ditambah tugasnya yaitu memberikan pelayanan KPR dan untuk pertama kalinya penyaluran KPR terjadi pada tanggal 10 Desember 1976, karena itulah tanggal 10 Desember diperingati sebagai hari KPR di BTN.

2. Visi dan Misi PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk.

PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Mempunyai visi dan misi perusahaan sebagai berikut :

- Visi Bank BTN
Menjadi bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan.
- Misi Bank BTN
 - a. Memberikan pelayanan yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri terkait, pembiayaan konsumsi serta usaha kecil dan menengah.
 - b. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa, dan jaringan strategis berbasis teknologi terkini
 - c. Menyiapkan dan mengembangkan *Human Capital* yang berkualitas, profesional, dan memiliki integritas tinggi.
 - d. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance* untuk meningkatkan *shareholder value*.
 - e. Mempedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

3. Produk-produk PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk.

Untuk melayani kebutuhan masyarakat atau instansi dalam bidang perbankan, PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Menyediakan berbagai macam produk seperti yang dikemukakan Kepala Cabang Pembantu PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk Universitas Brawijaya Malang antara lain :

- a. Jasa dan Layanan : ATM BATARA, Kiriman uang, Inkaso, *Money changer*, Inkaso Luar Negeri, Bank Garansi, RTGS, Penerimaan Biaya Perjalan Ibadah Haji (BPIH), Sms Batara, Batara Payroll
- b. Produk Dana : Tabungan Batara, Tabungan Batara Prima, Tabungan Ebatara Pos, Tabungan Haji Nawaitu, Tabungan BTN Junior, Tabungan BTN Juara, Giro Deposito berjangka
- c. Produk Kredit : KPR Sejahtera Tapak, KPR Sejahtera Susun, KPR Griya Utama, KPR Platinum, Kredit Pemilikan Apartemen, Kredit Pemilikan Ruko, Kredit Griya Multi, Kredit Swagriya, Kredit Swadana, Kredit Perumahan Perusahaan, Real Cash, Kring Batara, Kredit Usaha mikro dan Kecil, Pinjaman Lunak Kontruksi Bapertarum, Kredit Yasa Griya, Kredit Pendukung Perumahan., Kredit Modal Kerja Kontraktor, Kredit Investasi, Kredit Kendaraan bermoto

B. Prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera PT Bank Tabungan Negara (persero), Tbk.

Menurut *loan Service* Dalam pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang ada beberapa tahapan yang harus dilakukan oleh nasabah. Tahapn-tahapan dalam pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara lain sebagai berikut

Menurut *loan service* berdasarkan gambar diatas dapat diuraikan mengenai prosedur-prosedur untuk mengajukan kredit adalah sebagai berikut :

- a. Pengenalan Produk
- b. Penjelasan syarat dan ketentuan pengajuan kredit

Syarat pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera adalah sebagai berikut :

- 1) Bagi karyawan/pegawai tetap :
- a) Warga Negara Republik Indonesia

- b) Usia minimal 21 Tahun
- c) Mengisi form permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera, surat kuasa pemotongan gaji, keterangan instansi
- d) Foto Copy identitas diri (KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah)
- e) Foto Copy identitas kerja (Kartu Pegawai, SK, NIP, slip gaji, Keterangan Instansi)
- f) Foto Copy produk tabungan dari BTN atau Bank Lain
Bagi calon debitur yang belum memiliki tabungan di Bank BTN diharuskan tabungan terlebih dahulu
- g) Kartu Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) untuk yang baru mengajukan NPWP dan Bukti SPT Tahunan Untuk yang lebih dari satu tahun memiliki NPWP
- h) Materai 6000
- 2) Wiraswasta/Pegawai tidak tetap
- a) Warga Negara Republik Indonesia
- b) Usia minimal 21 Tahun
- c) Mengisi form permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera
- d) Foto Copy identitas diri (KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah)
- e) Foto Copy produk tabungan dari BTN atau Bank Lain
Bagi calon debitur yang belum memiliki tabungan di Bank BTN diharuskan tabungan terlebih dahulu
- f) SIUP/TDP/NPWP
- g) Akta Pendirian Perusahaan/Anggaran Dasar Perusahaan jika tidak ada bias menggunakan Surat Keterangan Usaha dari kelurahan setempat
- h) Foto usaha yang dilakukan.
- i) Neraca/laba-Rugi/Kwitansi Penjualan
- j) Kartu Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) untuk yang baru mengajukan NPWP dan Bukti SPT Tahunan Untuk yang lebih dari satu tahun memiliki NPWP
- k) Materai 6000

Ketentuan dalam pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sejahtera adalah sebagai berikut :

- 1) Agunan
- 2) Jangka waktu kredit maksimal 25 tahun
- 3) Maksimal kredit 80% dari transaksi agunan
- 4) Selam 5 tahun kepemilikan rumah tidak bisa dipindah tangankan
- 5) Penjualan perorangan dilampiri denah lokasi
- 6) Denah lokasi jaminan
- 7) Biaya proses
 - a) Provisi : 0,5% dari maksimal kredit
 - b) Appraisal : Minimal Rp 150.000,00
 - c) Notaris : Rp 250.000,00
 - d) Asuransi
 - Jiwa : sesuai maksimal kredit
 - Kebakaran : sesuai maksimal kredit dan harga
 - e) APHT : tergantung pinjaman
 - f) Tabungan mengendap : Rp 0
 - g) Biaya Administrasi : Rp 250.000,00

Apabila nasabah telah mengetahui syarat dan ketentuan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera, nasabah diharuskan melengkapi persyaratan kemudian diserahkan kepada *loan service* untuk dianalisa *loan service* dari dokumen yang telah diserahkan untuk kemudian dilakukan wawancara.

c. Wawancara

Merupakan tahap analisa oleh *loan service* secara langsung terhadap nasabah untuk mengetahui secara lebih spesifik tentang nasabah sesuai 5C dan 7P. dalam tahap ini *loan service* melakukan Tanya jawab yang berkaitan tentang usaha yang dimiliki calon debitur dan melakukan pendekatan untuk mendapatkan informasi lebih banyak mengenai calon debitur. Pada tahap ini *loan service* harus jeli untuk mengetahui apakah nasabah memiliki kriteria yang baik dan layak mendapatkan kredit.

Pada tahap wawancara juga akan dijelaskan mengenai lebih lanjut mengenai

ketentuan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera dan cara perhitungan bunga yang dipakai oleh PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk

- 1) Ketentuan FLPP menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang
- 2) Ketentuan PTKP PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang
- 3)

Table 4.2
Ketentuan PTKTP PT. BTN (Persero), TBK

Status	PTKTP	Minimal gaji per bulan
Lajang	Rp 15.480.000,00	Rp 1.320.000,00
Suami dan istri	Rp 17.160.000,00	Rp 1.430.000,00
Anak 1	Rp 18.480.000,00	Rp 1.540.000,00
Anak 2	Rp 19.800.000,00	Rp 1.650.000,00
Anak 3	Rp 21.120.000,00	Rp 1.760.000,00

Sumber : PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk KCP UNIBRA Malang

- 4) Simulasi perhitungan bunga dan KPR
Contoh perhitungan bunga sebagai berikut :
Pendapatan seorang calon debitur per bulan adalah Rp 3.500.000,00. Memiliki jaminan dengan nilai Rp 110.000.000,00. Calon debitur mengajukan permohonan kredit sebesar Rp 110.000.000,00. Jangka waktu kredit yang diambil adalah 10 tahun. Maka perhitungan bunga sebagai berikut ;
Suku bunga yang diambil adalah 8,15% karena maksimum kredit mencapai Rp 50.000.000,00

$$\begin{aligned} \text{Angsuran pokok} &= \frac{\text{pokok pinjaman} \times \text{anuitas bunga}}{12} \\ &= \frac{\text{Rp}110.000.000 \times 0,150039}{12} \\ &= \text{Rp } 1.375.375 \end{aligned}$$

Setelah mengetahui angsuran pokok maka dapat dicari bunga kredit dan pokok kredit.

$$\begin{aligned} \text{Perhitungan bunga} &= \frac{\text{maksimal kredit} \times \text{bunga per tahun}}{12} \\ &= \frac{\text{Rp } 110.000.000,00 \times 8,15\%}{12} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &= \text{Rp } 747.083 \\ \text{Perhitunagn pokok} &= \text{angsuran pokok} - \text{bunga} \\ &= \text{Rp } 1.375.375 - \text{Rp } 747.083 \\ &= \text{Rp } 628.292 \end{aligned}$$

Harga jual Rp 110.000.0000,00
KPR Sejahtera minimal DP kepada developer
= 10% x 110.000.000,00
= Rp 11.000.000,00

5) *BI cheking*

Dalam istilah perbankan *BI cheking* adalah laporan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia yang berisi riwayat kredit/pinjaman seorang nasabah kepada bank atau lembaga keuangan non bank. Jadi, dengan *BI cheking* baik atau tidaknya riwayat kredit seorang nasabah akan terdata dan dapat terlihat pada Sistem Informasi Debitur (SID) Bank Indonesia. Informasi atau laporan ini bisa diakses oleh seluruh bank maupun lembaga non bank yang menjadi anggota SID diseluruh Indonesia. *BI cheking* juga dapat melihat masalah kelancaran pembayaran pinjaman anda atau sering disebut kolektibilitas.

Kolektibilitas yaitu gambaran kondisi pembayaran pokok dan bunga pinjaman serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali pinjaman yang telah diberikan. Kolektibilitas kredit berarti menggolongkan kredit berdasarkan kelancaran atau ketidاكلancaran pengambilan kredit baik pokok maupun pinjaman.

6) OTS 1 (*On The Spot*)

OTS1 (*On The Spot*) adalah tinjauan langsung kelapangan untuk yang pertama

guna melakukan pemeriksaan terhadap usaha yang dimiliki calon debitur sekiranya memenuhi kriteria atau tidak. OTS dilakukan untuk menghindari kredit macet dikemudian hari. OTS juga dilakukan kepada calon debitur yang memiliki pekerjaan tetap hal ini ditujukan untuk mengetahui perusahaan tempat bekerja yang bertujuan untuk memastikan bahwa perusahaan benar-benar ada dan tidak fiktif.

7) DUP (Daftar Usulan Pemohon)

DUP atau Daftar Usulan Pemohon adalah daftar berkas kelengkapan mengenai calon debitur dan hasil wawancara yang telah dilakukan. DUP langsung bisa dibuat untuk calon debitur yang berpenghasilan tetap seperti pegawai negeri.

8) Realisasi kredit

Berkas-berkas mengenai calon debitur dari tahap awal hingga DUP atau OTS diserahkan pada komisi pemutus kredit untuk disetujui. Dalam tahap ini dilakukan OTS 2 bagi calon debitur yang berpenghasilan tetap apakah memenuhi kriteria atau tidak, apabila tidak memenuhi kriteria maka dibuat surat penolakan, jika memenuhi kriteria maka dibuat SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit). Bagi calon debitur yang telah mendapatkan SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit) maka calon debitur menunggu rumah yang akan dibeli jadi terlebih dahulu. Rumah tersebut adalah jaminan bagi pihak bank. Pihak bank akan memberikan surat kepemilikan rumah setelah calon debitur melunasi kewajibannya. Pihak bank akan melakukan transaksi berkaitan dengan jumlah pinjaman yang diberikan kepada calon debitur, setelah melunasi transaksi, pihak bank memberikan realisasi kepada debitur sesuai kesepakatan awal dengan menandatangani perjanjian di depan notaris (Akad).

C. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

1. Gambaran Umum produk Kredit KPR Bersubsidi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

Menurut Kepala Cabang Pembantu PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Universitas Brawijaya Malang Kredit KPR Bersubsidi adalah kredit perumahan yang difokuskan dan ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan penghasilan maksimal 4 juta perbulan, maksimal jangka waktu 20 tahun dengan suku bunga 5% pertahun. Sistem perhitungan bunga dengan menggunakan sistem anuitas dan *fixed* selama jangka waktu masa kredit. produk penyaluran yang terdapat dalam kredit KPR Bersubsidi FLPP adalah Kredit KPR Sejahtera Tapak dan Kredit KPR Sejahtera susun.

Pada tahun 2016 Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (KEMENPU-PERA) telah mengajukan pagu indikatif untuk pembiayaan perumahan tahun 2016 kepada Kementerian keuangan (KemenKeu). Pagu indikatif yang diajukan ke KemenKeu adalah sebesar Rp 9,3 triliun untuk KPR FLPP, sementara Untuk Subsidi Selisih Bunga (SSB) adalah Rp 900 miliar. Dari alokasi Anggaran sebesar Rp 9,3 triliun melalui skim KPR FLPP ini dapat membangun perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sebanyak 100.000 unit. Jadi masih banyak kesempatan untuk MBR khususnya di Malang bisa mendapatkan skim KPR FLPP yang sekarang sedang dijalankan oleh Pemerintah melalui KEMENPUPERA dan bank pelaksana terutama PT. BTN, (persero) dan khususnya PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang.

2. Keterangan tentang KPR Sejahtera Tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) menurut Kepala Dinas Pekerjaan umum, Perumahan dan Pengawasan Bangunan Kota Malang sesuai dengan

PERMENPUPERA No. 13 & 14 tahun 2014

- a. Maksimal Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi :
 - Rp 4 juta untuk Rumah Sejahtera Tapak Program FIPP
 - RP 7 juta untuk Rumah Sejahtera susun Program FLPP
 - Belum punya rumah
 - Memiliki NPWP
 - Memiliki SPT PPh atau Surat Keterangan Penghasilan yang tidak melebihi ketentuan.
- b. Suku bunga sebesar 5% Anuitas tahunan tetap selama masa kredit
- c. Maksimal harga jual rumah menurut aturan baru yang telah ditentukan oleh PEMENPUPERA
- d. Uang muka sesuai dengan ketentuan Bank (selisih harga jual dan maksimal kredit)
- e. Maksimal KPR sesuai dengan ketentuan Bank
- f. Jangka waktu FLPP maksimal 20 tahun
- g. Luas lantai, untuk rumah tapak minimal 36 m sedangkan rumah susun minimal 21 m dan maksimal 36 m
- h. Luas tanah minimal 60 m untuk rumah tapak
- i. Pengembangnya dengan perorangan atau badan hukum
- j. Kesiapan bangunan
 - a. Atap, lantai dan dinding memenuhi persyaratan teknis keselamatan, keamanan dan kehandalan bangunan
 - b. Jaringan distribusi dalam untuk air bersih, perpipaan dari PDAM atau sumber air tanah yang layak.
- k. Kesiapan Prasarana, Sarana, dan Unilitas (PSU)
 - a. Apabila kesiapan jaringan listrik, jalan lingkungan, saluran/drainase lingkungan tidak terpenuhi, Bank Pelaksana tetap dapat menyetujui pengajuan KPR Sejahtera program FLPP setelah *developer* memenuhi syarat sebagai berikut

- 1) Menyerahkan Surat Izin Penyambungan dari PLN
- 2) Badan jalan telah dilakukan pengerasan dengan sirtu
- 3) Saluran/drainase lingkungan telah tergali
- 4) Terdapat dana jaminan ditahan oleh pihak Bank
- 5) Surat Pernyataan dari debitur bahwa untuk sementara menerima kondisi rumah.

3. Persyaratan pemohon Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

Menurut *loan service* dan pada dasarnya persyaratan yang diberlakukan pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) hampir semua sama dengan KPR Sejahtera pada umumnya pada PT. BTN, (persero), Tbk sebagai bank pelaksana dan pengawasan tetapi ada penambahan persyaratan yang harus dilengkapi oleh pemohon untuk bisa mendapatkan program FLPP ini seperti yang telah terlulis dalam PERMENPU-PERA No 130/PMK.05/2010 tentang Tata Cara Penyediaan, Pencairan, dan pertanggung jawaban Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) persyaratan tersebut adalah sebagai berikut :

- a. WNI dan berdomisili di Indonesia
- b. Telah berusia 21 tahu atau sudah menikah
- c. Pemohon maupun pasangan (suami/istri) belum memiliki rumah dan belum pernah
- d. Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi :
 - Rp 4 juta untuk Rumah Sejahtera Tapak Program FIPP
 - RP 7 juta untuk Rumah Sejahtera susun Program FLPP
- e. Pegawai tetap memiliki masa kerja atau usaha minimal 1 tahun dan pegawai kontrak minimal masa kerja 2 tahun.
- f. Memiliki NPWP dan SPT Tahunan pph orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku

g. Ketentuan penghunian dan pengalihan

Menurut Kepala Cabang Pembantu PT. BTN (persero), Tbk Selain mengatur persyaratan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam rangka perolehan rumah melalui kredit/pembiayaan Pemilikan rumah sejahtera dan PT. BTN, (persero), Tbk sebagai bank pelaksana dan pengawasan juga mengatur ketentuan penghunian dan pengalihan sebagai berikut

a. Ketentuan penghunian

- 1) Penggunaan sebagai tempat tinggal atau hunian oleh pemilik
- 2) Jika pemilik meninggalkan rumah/hunian secara terus menerus selama 1(satu) tahun tanpa memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian, pemerintah berwenang mengambil alih kepemilikan rumah tersebut.
- 3) Ketentuan sewa/dialihkan kepemilikan dalam hal :
 - a) Pewarisan
 - b) Telah dihuni lebih dari 5 (lima) tahun untuk Rumah Sejahtera Tapak
 - c) Telah dihuni lebih dari 20 (dua puluh) tahun untuk Satuan Rumah Sejahtera Susun
 - d) Pindah tempat tinggal akibat peningkatan sosial ekonomi; atau
 - e) Untuk kepentingan Bank pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah.

b. Ketentuan pengalihan

- 1) Pengalihan rumah karena penghunian telah mencapai 5 tahun (tapak) atau 20 tahun (susun), serta peningkatan sosial ekonomi dilakukan melalui lembaga/badan yang ditunjuk atau dibentuk oleh Pemerintah (dilakukan PPP jika belum dibentuk atau dibentuk
- 2) Pengalihan hanya dapat dilakukan kepada MBR dengan harga pengalihan maksimal sebesar harga jual Rumah Sejahtera

sesuai dengan penetapan pemerintah pada saat dilakukan pengalihan.

c. Ketentuan biaya biaya

- 1) Biaya provisi 0,5%
- 2) Biaya Administrasi Rp 250.000,00
- 3) Biaya Notaris 0 (tidak ada)
- 4) Biaya keterlambatan 1,5% dari angsuran
- 5) Biaya proses 1% dari jumlah pinjaman (syarat dan ketentuan berlaku)
- 6) Biaya asuransi sesuai ketentuan rekanan
- 7) Biaya pelunasan awal 1% dari sisa pokok pinjaman
- 8) Tipe Asuransi :
 - Bencana alam
 - Jiwa
- 9) Biaya pembatalan 0 (tidak ada)
- 10) Biaya penarikan 0 (tidak ada)
- 11) Biaya lain-lain (tidak ada)

h. Harga jual Rumah Sejahtera Tapak program KPR Sejahtera Tapak Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

Harga jual Rumah sejahtera Tapak program KPR Sejahtera Tapak Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) juga diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam rangka perolehan rumah melalui kredit/pembiayaan Pemilikan rumah sejahtera dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 113/PMK.03/2014 tentang harga jual Rumah Sejahtera program FLPP. Harga jual inilah yang menjadi acuan Bank pelaksana termasuk PT, BTN (persero), Tbk dalam menjalankan program KPR Rumah Sejahtera Tapa Program FLPP, harga jual juga dibedakan disetiap wilayah hal ini di dasarkan pada kemampuan daya beli Masyarakat Berpenghasilan Rendahnya (MBR). Berikut ini harga jual rumah program KPR Rumah Sejahtera Tapa Program FLPP sesuai daerah masing-masing, hal tersebut juga dikemukakan oleh Kepala Dinas Perumahan Kabupaten Malang dalam acara pembekalan dan

pencapaian target sejuta rumah untuk MBR di kantornya.

Selain harga jual rumah yang diatur pemerintah melalui KEMENPU-PERA sebagai pendukung kebijakan untuk mewujudkan program sejuta rumah yang di canangkan oleh Pemerintah. Pemerintah melalui Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 113/PMK.03/2014 tentang pembebasan PPN untuk rumah bersubsidi. Peraturan itu merupakan perubahan keempat atas PMK Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rusun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan lainnya yang atas penyerahannya dibebaskan dari pengenaan PPN.

Berikut harga jual rumah sederhana yang dibebaskan dari pengenaan PPN tersebut sesuai dengan wilayahnya :

1. Jawa kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi Rp 105.000.000,00
2. Sumatera kecuali Kepulauan Riau dan j. Bangka Belitung Rp 105.000.000,00
3. Kalimantan Rp 110.000.000,00
4. Sulawesi Rp 110.000.000,00
5. Maluku dan Maluku Utara Rp 120.000.000,00
6. Bali dan Nusa Tenggara Rp 120.000.000,00
7. Papua dan Papua barat Rp 165.000.000,00
8. Kepulauan Riau dan Bangka Belitung Rp 110.000.000,00
9. Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) Rp 120.000.000,00.
- i. Daftar Plafon Kredit,Angsuran dan Jangka Waktu Pinjaman KPR Sejahtera Tapak Program FLPP

Sesuai yang dijelaskan oleh *loan service* PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang, sejalan dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dan PT. Bank Tabungan Negara (persero),

Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang sebagai bank pelaksana untuk daerah malang sampai dengan saat ini plafon kredit, jumlah angsuran dan jangka waktu pinjaman KPR Sejahtera Tapak Program FLPP sebagai contoh kita ambil plafon kredit maksimal dari KPR Sejahtera Tapak Program FLPP yaitu Rp 115.000.000,00 dikurangi uang Muka yang harus dibayar oleh debitur yaitu minimal 1% dan daftar angsuran adalah sebagaimana digambarkan di tabel berikut:

Bagi para debitur untuk memudahkan debitur mengakses informasi tentang cara menghitung angsuran PT. BTN (persero), Tbk. Meluncurkan aplikasi BTN Marketing Tools aplikasi ini bisa di akses melalui smartphone, didalam aplikasi ini calon debitur bisa melihat tiga menu yaitu :

1. Kalkulator KPR
2. Promo
3. Produk

Cara mendapatkan KPR Sejahtera Tapak Program FLPP

Pada dasarnya untuk mendapatkan KPR Sejahtera Tapak Program FLPP cara yang dilalui adalah sama dengan mengakses KPR pada umumnya, bagan dibawah ini adalah proses cara mendapatkan KPR Sejahtera Tapak Program FLPP yang dapat digunakan sebagai panduan buat calon debitur yang masih belum paham terhadap proses yang harus dilakukan.

Ketua Komisioner DPD REI Malang juga menjelaskan bahwa cara mendapatkan mendapatkan KPR Sejahtera Tapak Program FLPP sangatlah mudah jika memang dilakukan dengan cara yang benar dan sesuai dengan alur proses yang sudah ditentukan oleh pihak PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang sebagai Bank pelaksana, nasabah sebagai calon debitur dan pengembang sebagai penyedia perumahan yaitu ;

- a. Nasabah mendapatkan informasi program FLPP
- b. Nasabah mendapatkan informasi pengembang
- c. Nasabah mendatangi pengembang yang dituju
- d. Setelah nasabah membayar uang muka dan melengkapi dokumen selanjutnya pihak bank melakukan akad kredit dengan nasabah

Tanda panah warna merah

- a. Nasabah menentukan lokasi rumah yang ingin dibeli
- b. Nasabah membayar booking fee ke pengembang
- c. Nasabah melengkapi dokumen persyaratan yang ditentukan bank
- d. Pengembang menyerahkan dokumen persyaratan ke bank

Inilah adalah hubungan antara bank pelaksana dan pengembang penyedia perumahan program FLPP yang biasanya dituangkan dalam sebuah kontrak kerja/MOU.

- a. Kesiapan bangunan
 - b. Fasilitas umum dan unilitas
 - c. Sertifikat, IMB, BPHTB
 - d. Pencairan kredit debitur dari Bank ke pengembang
- k. 4 (empat) Pilar Pembangunan Perumahan Program KPR Sejahtera Tapak Program FLPP

Selain persyaratan – persyaratan di atas kepala Kantor Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan (DPUPPB) Kota Malang menjelaskan bahwa ada empat pilar yang harus diperhatikan dalam pembangunan perumahan subsidi KPR Sejahtera Tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang di peruntukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

D. Kelebihan dan kekurangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada

PT.Bank BTN (persero), Tbk KCP Universitas Brawijaya Malang.

1. Kelebihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada PT.Bank BTN (persero), Tbk

Semenjak program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perrumahan (FLPP) ini diluncurkan disampaikan *loan service* kantor Cabang Pembantu PT. Bank BTN (perso), Tbk Universitas Brawijaya Malang program ini telah menyita banyak perhatian dari *developer* (pengembang) dan masyarakat untuk mengambil produk ini. Perhatian tersebut dapat terlihat dari perkembangan banyaknya nasabah yang mengambil KPR Sejahtera Tapak program FLPP dari produk tersebut diluncurkan.

Dalam proyek perumahan tidak lepas dari jasa *developer*. Banyak *developer* yang bekerja sama dengan PT. Bank BTN (perso), Tbk KCP Universitas Brawijaya Malang untuk membangun RSH Sejahtera dikarenakan masyarakat banyak tertarik untuk membangun rumah dengan sistem KPR Sejahtera Tapak program FLPP. PT. Bank BTN (perso), Tbk KCP Universitas Brawijaya Malang telah membiayai pembangunan beberapa perumahan diberbagai wilayah di Jawa Timur untuk membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan dibidang papan. Berikut data perumahan dan *developer* (pengembang) perumahan yang bekerja sama dengan PT. Bank BTN (perso), Tbk KCP Universitas Brawijaya Malang.

- a. Perumahan Istana Kanjuruhan 01
- b. Perumahan Malang Anggun Sejahtera
- c. Perumahan Karangploso View
- d. Bumi Kanjuruhan
- e. Bumi Perkasa Regency
- f. Bumi Mondoroko Raya
- g. Bulan Terang Utama
- h. Turen Indah Regency 3
- i. De Villa

- j. Singhasari Residence
- k. Griya Singhasari Inside
- l. Griya Buring Permai
- m. Griya Dau Inside
- n. Griya Dieng Inside
- o. Pasuruan Anggun Sejahtera

Banyaknya *developer* dan debitur yang terkait dalam pembuatan perumahan dengan program KPR Sejahtera Tapak program FLPP menunjukkan bahwa program tersebut memiliki banyak keunggulan dibandingkan dengan sistem KPR yang tidak menggunakan KPR Sejahtera Tapak Program FLPP seperti KPR Platinum. Kelebihan dari KPR Sejahtera Tapak program FLPP PT. Bank BTN (persero), Tbk adalah :

- a. Suku bunga 5% *fixed* sepanjang jangka waktu kredit
- b. Proses cepat dan mudah
- c. Pwerysaran pengajuan kredit yang relative mudah
- d. Uang muka 1% s.d. 20%
- e. Biaya proses hanya 1% dari total kredit
- f. Cicilan ringan
- g. Janka waktu sangat *flexible* s.d. 20 tahun
- h. Perlindungan asuransi jiwa dan asuransi kebakaran
- i. Memiliki jaringan kerjasama yang luas dengan developer di seluruh wilayah Indonesia
- j. Proses realisasi cepat
- k. Biaya provisi bank 0,5%
- l. Bebas biaya lainnya.

Keuntungan Kedua adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sejahtera dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Bagi mereka yang mendapatkan program ini, maka rata-rata mendapatkan subsidi sedikitnya Rp 76,2 juta per orang selama proses KPR selesai.

Masyarakat yang berhak mendapat program ini adalah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Total subsidi Rp 76,2 juta per orang yang diberikan mencakup dari berbagai sumber. Sumber itu antara lain subsidi bunga hanya 5%, MBR menikmati Rp 250.000 per

bulannya yang diberikan oleh pemerintah. Dalam jangka waktu setahun akan menjadi Rp 3 juta dan dalam 20 tahun (sesuai dengan masa kredit FLPP) akan berjumlah Rp 60 juta per orang. Selain itu ada bantuan pembebasan PPN (Pajak Pertambahan Nilai) 10% maka akan menjadi Rp 70 juta. Selain itu, ada tambahan subsidi PSU (Prasarana Sarana dan Utilitas) per orangnya Rp 6,2 juta. “Maka total subsidi yang diterima MBR adalah Rp 76,2 juta per orang dalam waktu 20 tahun. Jumlah ini tidak lah kecil. Jumlah bantuan ini akan semakin besar jika pemerintah daerah ikut serta membantu jika bantuan yang diberikan oleh pemerintah kepada MBR tidak tepat sasaran. Pengawasan dan kerja sama dari semua pihak sangat di butuhkan, "katanya Selain dari subsidi tersebut, pemerintah juga punya program bantuan uang muka bagi peserta FLPP. Besarannya per orang mencapai Rp 4 juta.

2. Kekurangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada PT.Bank BTN (persero), Tbk

Setiap kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintah dalam sector apapun itu selalu ada kekurangan begitu pula program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) ini, hampir semua pelaksana kebijakan ini seperti disampaikan oleh Kepala KCP Bank BTN Universitas Brawijaya Malang, Kepala DPUPPB Kota Malang, Kepala Bappeda Kabupaten dan Kota Malang dan Komisariat DPD REI malang adalah sebagai berikut :

a. Terbatasnya informasi produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) kepada masyarakat karena tidak banyak masyarakat yang *update* pada situs resmi PT.Bank BTN (persero), Tbk dan mau mendatangi secara langsung untuk menanyakan program tersebut ke bank bersangkutan.

- b. Tidak semua calon debitur dapat dilayani untuk mendapatkan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) karena memang harus sesuai aturan Pemerintah dan PT.Bank BTN (persero), Tbk
- c. Keterbatasan pengetahuan calon debitur mengenai prosedur dan tata cara pengajuan kredit sehingga debitur tuidak jarang membingungkan pihak bank.
- d. Kualitas bangunan yang cenderung kurang memuaskan karena memang harga jual yang diatur oleh pemerintah sehingga membuat pihak pengembang membangun perumahan secara kurang maksimal.
- e. Lokasi perumahan yang sedikit jauh dari kota dan fasilitas umum.
- f. Lamanya pengurusan sertifikat dan surat lainya oleh pengembang.

E. Analisa Hasil Penelitian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada PT.Bank BTN (persero), Tbk

Analisa kesimpulan dari penelitian tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada PT.Bank BTN (persero).Tbk dengan menyimpulkan hasil data yang diperoleh dari Peraturan Pemerintah yang dikeluarkan melalui KEMENPU-PERAdan KEMEKEU, Undang – Undang Dasar, dan data pendukung dari PT. Bank Tabungan Negara (persero),Tbk. Kantor cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang, Kantor Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pengawasan (DPUPPB)Kota Malang, Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota Malang dan Kabupaten Malang, Kantor Kepala Badan Perumahan Kabupaten Malang dan Kantor Komisariat DPD REI Malang serta data pendukung dari website dari pelaksana kebijakan terkait.

Maka analisa kesimpulan dari penelitian ini adalah sebagaio berikut:

1. Bank Tabungan Negara merupakan bank pemerintah yang memiliki peran yang cukup besar dalam meningkatkan perekonomian masyarakat khususnya dalam bidang papan (perumahan). Bank BTN merupakan bank no 5 pemberi kredit perbankan terbesar dalam dunia perbankan. Salah satunya pada PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang telah banyak membiayai proses pembangunan perumahan disekitar Malang. PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang telah memberikan kontribusi yang besar bagi masyarakat Malang dengan segala pelayanan yang terbaik dari segi pendanaan dan perkreditan.
2. Prosedur pemberian kredit pada PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang mempermudah masyarakat untuk mendapatkan pembiayaan rumah dengan bunga yang rendah dan melakukan kerjasama dengan *developer* perumahan diberbagai wilayah sekitar Malang.
3. Ketentuan mengenai pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) semuanya diatur secara jelas oleh pemerintah melalui KEMENPU-PERA yang bekerja sama dengan Bank Pelaksana yang bertujuan program ini supaya tepat sasaran dengan keseluruhan kemudahan yang diberikan.
4. Kelebihan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang lebih banyak daripada kekuranganya menarik Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yaitu maksimal Rp 4.000.000,00 untuk mengajukan kredit perumahan. Kelebihan Kredit Pemilikan Rumah

- (KPR) Sejahtera Tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah dilihat dari suku bunga 5% *fixed* sepanjang jangka waktu kredit, uang muka mulai dari 1%, angsuran ringan, biaya-biaya ringan dan realisasi kredit yang tergolong cepat serta jangka waktu kredit yang mencapai 20 tahun.
5. Adanya campur tangan pemerintah dalam pemberian subsidi suku bunga, dan subsidi PSU (Prasarana Sarana dan Utilitas) membuat perumahan Sejahtera Tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) ini dapat meringankan beban Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk mendapatkan rumah dan mencapai kesejahteraan seperti yang diamanatkan Undang- Undang Dasar.
 6. Menurut beberapa konsumen yang telah mengakses KPR Sejahtera Tapak program FLPP pada PT. BTN (Persero), Tbk. Mengatakan bahwa program ini sangat membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) seperti mereka untuk mendapatkan rumah untuk tinggal. Persyaratan yang relatif mudah dengan berbagai keuntungan yang didapat seperti bunga 5% yang tetap selama masa kredit dan uang muka yang hanya berkisar antara 1-5% dari harga jual hal ini yang menjadi pertimbangan utama buat mereka memutuskan untuk mengakses program ini karena memang dengan begitu mereka lebih bisa mengatur keuangan tanpa harus memotong pengeluaran lainnya. Meskipun ada kekurangan pada setiap program yang diberikan oleh pemerintah kekurangan itu antara lain adalah pada lokasi yang berada di pinggir kota, jauh dari tempat kerja, bangunan yang kurang bagus dan cenderung banyak retak karena kualitas bahan yang digunakan adalah bahan kualitas rendah, tipe rumah yang cenderung sama bahkan tidak mengikuti

trand model rumah sekarang, fasilitas umum yang minim, sarana dan prasarana yang kurang memadai tetapi hal itu tidak terlalu menjadi masalah buat mereka yang memang membutuhkan tempat tinggal untuk keluarganya.

Dari analisa kesimpulan diatas bisa di gambarkan kalau memang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada PT. Bank BTN (persero), Tbk ini memang diperuntukan untuk MBR yang selama ini merasa keberatan dengan mahalannya harga rumah yang memang menjadi kebutuhan paling penting untuk kesejahteraan masyarakat oleh karena itu sebenarnya Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sejahtera tapak program FLPP ini tidaklah serumit yang dibayangkan hanya saja kurangnya masyarakat dalam memperoleh informasi membuat hal ini menjadi seperti rumit sekali.

Oleh karena itu untuk calon nasabah yang ingin mendapatkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sejahtera tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) sebaiknya mencari informasi yang sebenar-benarnya dan se jelas jelasnya tentang program ini kepada pihak pelaksana dari Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sejahtera tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) ini dan yang paling gampang adalah datang ke *Loan Service* PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang.

Setiap Program pastinya ada titik kelebihan dan kekurangan begitu juga dengan KPR Sejahtera Tapak Program Fasilitas likuiditas Perumahan ini dimata para pelaksana kebijakan program ini sudah dirasa baik dan berjalan tetapi kalau dilihat dari sisi pengguna/konsumen sebagai pemakai kebijakan tentu saja masih ada kurang disana sini dan hal itu merupakan hal yang lumrah dirasakan. Tetapi apapun itu

Program FLPP ini tetaplah menjadi angin segar bagi MBR untuk mendapatkan rumah yang layak begitu pula bagi pemerintah hal ini adalah usaha untuk mewujudkan program sejuta rumah pertahun yang memang masih jauh dari realisasinya. Semoga penelitian ini bisa memberikan sedikit gambaran sehingga dimasa yang akan datang semua pihak bisa berbuat lebih baik lagi untuk tujuan kesejahteraan rakyat Indonesia Kota dan Kabupaten Malang Khususnya

Kesimpulan

1. Bank Tabungan Negara merupakan bank pemerintah yang memiliki peran yang cukup besar dalam meningkatkan perekonomian masyarakat khususnya dalam bidang papan (perumahan). Bank BTN merupakan bank no 5 pemberi kredit perbankan terbesar dalam dunia perbankan. Salah satunya pada PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang telah banyak membiayai proses pembangunan perumahan disekitar Malang. PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang telah memberikan kontribusi yang besar bagi masyarakat Malang dengan segala pelayanan yang terbaik dari segi pendanaan dan perkreditan.
2. Prosedur pemberian kredit pada PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang mempermudah masyarakat untuk mendapatkan pembiayaan rumah dengan bunga yang rendah dan melakukan kerjasama dengan *developer* perumahan diberbagai wilayah sekitar Malang.
3. Ketentuan mengenai pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) semuanya diatur secara jelas oleh pemerintah melalui KEMENPU-PERA yang bekerja sama dengan Bank Pelaksana yang bertujuan program ini supaya tepat sasaran dengankeseluruhan kemudahan yang diberikan.
4. Kelebihan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang lebih banyak daripada kekurangannya menarik Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yaitu maksimal Rp 4.000.000,00 untuk mengajukan kredit perumahan. Kelebihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah dilihat dari suku bunga 5% *fixed* sepanjang jangka waktu kredit, uang muka mulai dari 1%, angsuran ringan, biaya-biaya ringan dan realisasi kredit yang tergolong cepat serta jangka waktu kredit yang mencapai 20 tahun.
5. Adanya campur tangan pemerintah dalam pemberian subsidi suku bunga, dan subsidi PSU (Prasarana Sarana dan Utilitas) membuat perumahan Sejahtera Tapak program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) ini dapat meringankan beban Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk mendapatkan rumah dan mencapai kesejahteraan seperti yang diamanatkan Undang- Undang Dasar.
6. Menurut beberapa konsumen yang telah mengakses KPR Sejahtera Tapak program FLPP pada PT. BTN (Persero), Tbk. Mengatakan bahwa program ini sangat membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) seperti mereka untuk mendapatkan rumah untuk tinggal. Persyaratan yang relatif mudah dengan berbagai keuntungan yang didapat seperti bunga 5% yang tetap selama masa kredit dan uang muka yang hanya berkisar antara 1-5% dari harga jual hal ini yang menjadi pertimbangan utama buat mereka memutuskan untuk

mengakses program ini karena memang dengan begitu mereka lebih bisa mengatur keuangan tanpa harus memotong pengeluaran lainnya. Meskipun ada kekurangan pada setiap program yang diberikan oleh pemerintah kekurangan itu antara lain adalah pada lokasi yang berada di pinggir kota, jauh dari tempat kerja, bangunan yang kurang bagus dan cenderung banyak retak karena kualitas bahan yang digunakan adalah bahan kualitas rendah, tipe rumah yang cenderung sama bahkan tidak mengikuti trend model rumah sekarang, fasilitas umum yang minim, sarana dan prasarana yang kurang memadai tetapi hal itu tidak terlalu menjadi masalah buat mereka yang memang membutuhkan tempat tinggal untuk keluarganya.

DAFTAR PUSTAKA

- Atmaja, Lukas setya. 2008. Teori dan Praktik Manajemen Keuangan. Cetakan 1. Yogyakarta : Andi Offset.
- Hasibuan, Malayu SP. 2011. Dasar-Dasar Perbankan. Cetakan 9. Jakarta : Bumi Aksara.
- Kent, Raymond P. 2005. *Money and banking*. Cetakan 2. New york : Holt Marpaung, Martin DR. 2012. efektivitas Kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Untuk Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak di Kabupaten Bekasi. Skripsi : Universitas Indonesia
- Savrilla, Vieka. 2015. Analisis Strategi Pemasaran Kredit KPR Bersubsidi (FLPP) pada PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Makasar. Skripsi : Universitas Hasanudin Makasar
- Soeratno. Arsyad, Lincoln. 2010. Metodologi Penelitian untuk Ekonomi dan Bisnis. Edisi 5. Yogyakarta : UPP AMP YKPN.
- Sumerti, Ni Made Ayu. 2016. Pelaksanaan Kebijakan Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di Kota Bandar Lampung. Skripsi :
- Wijaya, Lukman Denda, Soetatwo. 2011. Manajemen Perbankan. Edisi 2. Jakarta : Ghalia Indonesia. Universitas Lampung
- Arsip PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang.
- Laporan tahun 2015 PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Malang.
- Laporan tahun 2015 PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk. Kantor Cabang Pembantu Universitas Brawijaya Malang.
- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 113/PMK.03/2014 tentang pembebasan PPN untuk rumah bersubsidi
- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rusun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan lainnya yang atas penyerahannya dibebaskan dari pengenaan PPN
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit /Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit /Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri

- Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit /Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
- Peraturan Daerah Kabupaten Malang No. 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2011-2030
- Peraturan Daerah Kota Malang No. 10 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 792 Tahun 1990 tentang Lembaga Keuangan
- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 130/PMK/05/2010 tentang Tata Cara Penyediaan, Pencairan, dan Pertanggungjawaban Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan
- Undang – Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara
- Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
- Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok – Pokok Perbankan
- Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah
- <http://www.btn.co.id/Tentang-Kami/Sejarah-Bank-BTN.aspx> ; diakses pada Hari Selasa, 12/04/2016 pukul 21.30
- <http://www.btn.co.id/Produk/Produk-Kredit/Kredit-Perorangan/KPR-Bersiubsidi.aspx> ; diakses pada Hari Sabtu, 23/04/2016 pukul 22.10
- <http://www.btn.co.id/Laporan/Realisasi-KPR/Kredit-Perorangan/KPR-Bersiubsidi.aspx> ; diakses pada Hari Minggu, 01/05/2016 pukul 18.30
- Deputi bidang pembiayaan, Kementrian Perumahan Rakyat http://pembiayaan.kemenpera.go.id/images/info/1326776398.9_9_30-desember-2015.gif ; diakses pada Hari Minggu, 01/05/2016 pukul 20.47
- http://pembiayaan.kemenpera.go.id/images/info/1326789855.2_lokasi.jpg ; diakses pada Hari Minggu, 01/05/2016 pukul 21.03
- Kementrian Perumahan Rakyat http://www.kemenpera.go.id/?op=profil&act=index&profil_id=1 ; diakses pada Hari Minggu, 01/05/2016 pukul 22.54

Website

Bank Tabungan Negara

<http://www.btn.co.id/Tentang-Kami/Visi---Misi.aspx> ; diakses pada Hari Selasa, 12/04/2016 pukul 20.05.