



SOP NO.005/K-S/X/2019

TENTANG

PERSYARATAN & TUPOKSI MENJADI KORWILTAN KOPERUMNAS

- A. Dasar** : 1. Berdasarkan akad yang diterapkan oleh Koperumnas yaitu Murabahah / Istishna
2. Berdasarkan Visi, Misi dan AD/ART Koperumnas
- B. Pertimbangan** : Untuk mewujudkan perumahan Koperumnas Residences maka diperlukan lahan yang sesuai peruntukannya, maka diperlukan Standar Operasional Prosedur yang sesuai dengan Rancangan Tata Ruang Umum (RUTR) Pemda setempat, oleh karenanya Koperumnas dianggap perlu membuat aturan bagi Korwiltan sebagai berikut :

1. **Pengertian Korwiltan** ialah seorang profesional yang ditetapkan oleh Ketua Koperumnas yang di anggap Mampu, Ahli, Cakap, Jujur, Loyal, selalu semangat dan dapat mensukseskan proyek perumahan Koperumnas dengan mencari lahan yang sesuai di wilayah yang telah ditetapkan Ketua Koperumnas melalui surat Keputusan.
2. **Syarat menjadi Korwiltan ialah :**
 - a. Mengikuti training PPKSI (Pelatihan Pengelola Koperasi Perumahan Syariah Indonesia)
 - b. Wajib bergabung menjadi anggota Koperumnas
 - c. Mampu menjalankan tupoksi Korwiltan dengan baik
3. **Tugas Pokok & Fungsi Korwiltan :**
 - a. Mencari Tanah di seluruh Indonesia
 - b. Harus Memastikan Peruntukan Tanah yang diusulkan/ditawarkan Berdasarkan RUTR(Rencana Umum Tata Ruang) harus Untuk Perumahan
 - c. Kondisi Tanah harus Strategis
 - d. Legalitas Tanah harus Jelas (SHM,Girik,SKT,PBB dll)
 - e. Berapa Jumlah Pemilik dari Tanah ,bila lebih dari satu orang harus ada Kuasa Jual dari Notaris
 - f. Teliti Kontur dan kondisi Tanah (Datar,Berbukit,Berjurang dll)
 - g. Kondisi Keamanan Lingkungan Sosial Sekitar Lokasi.
 - h. Berapa Jarak Akses Jalan Masuk dari Jalan Aspal/Hitam
 - i. Wajib Tahu Jarak Perumahan atau Pabrik terdekat
 - j. Wajib Tahu Jarak Lokasi dengan Bandara berapa km
 - k. Wajib Tahu Jarak Lokasi dengan Kantor Bupati/Walikota/Gubernur
 - l. Bertanggung Jawab terhadap Sahnya Pemilik Tanah
 - m. Bertanggung Jawab Terhadap Kesiapan Notaris untuk PPJB
 - n. Bertanggung Jawab terhadap Ketetapan Pemilik Tanah



- o. Bertanggung Jawab terhadap Kelengkapan Surat Tanah untuk Notaris
- p. Membantu mengurus surat tanah/ legalitas tanah untuk bisa sampai proses sertifikat melalui notaris
- q. Memberikan harga terbaik sesuai pasaran untuk lahan yang diajukan (mampu menawar harga terendah)
- r. Memahami dan mensosialisasikan point-point dari draft PPJB (mengenai harga dan tata cara pembayaran tanah yaitu dapat dicicil minimal 5 th dan tanpa DP)
- s. Memastikan dan mengirim data untuk persiapan PPJB
- t. Bertanggung Jawab terbentuknya Manager Lokasi Provinsi /CEM dan mensosialisasikan SOP CEM
- u. Memastikan pemasangan umbul-umbul, baliho, spanduk dll di lokasi
- v. Memastikan pengamanan lokasi dan humas setempat
- w. Bersama Manager Lokasi Provinsi Bertanggung Jawab tercapainya Kuota Anggota.
- x. Bersama Manager Lokasi Provinsi membentuk Agen Cabang
- y. Angsuran Hak Korwiltan setiap bulan tergantung Anggota yg terdaftar dan mengangsur
- z. Diminta kepada Pemilik bertanggung jawab terhadap Jalan masuk ke lokasi lebar 7 meter
- aa. Pengurus tidak akan melayani pengajuan lahan yang bukan Korwiltan yg bersertifikat
- bb. Korwiltan harus membantu dan tanggap terhadap mediator yang mengajukan lahan untuk pengecekannya
- cc. Calo /Mediator yang belum menjadi Korwiltan harus ikut PPKSI, dan apabila mengajukan lahan harus melalui Korwiltan, maka haknya diberi 2,5% dari Hak Korwiltan
- dd. Korwiltan Dapat Mengajukan Lokasi lebih dari satu diseluruh Indonesia
- ee. Bagi korwiltan yang mengajukan lahan bermasalah (batal) yang beresiko uang yang masuk tidak kembali, maka korwiltan wajib bertanggung jawab dan fee akan dipotong sesuai nominal uang yang sudah masuk
- ff. Pengurus Koperumnas akan menetapkan SK Korwiltan secara Nasional yang telah ber Sertifikat PPKSI
- gg. Korwiltan Dapat bekerjasama antar beberapa Korwiltan tapi Koperumnas hanya akan mengeluarkan SKKL (Surat Keputusan Ketetapan Lokasi) hanya Kepada Satu Nama Korwiltan untuk setiap Lokasi
- hh. Apabila diluar Korwiltan atau Mediator non Korwiltan mengajukan Penawaran Tanah, Pengurus Koperumnas tidak akan melayani atau di arahkan untuk menghubungi Korwiltan yang terdaftar.

4. Hak-hak yang didapatkan oleh Korwiltan :

- a. Mendapat KPM (Komisi Per Meter) = Rp.10.000.-/ meter per lokasi
 - b. Berhak mendapatkan fee Rp. 10.000.000 apabila mereferensikan CEM
 - c. Korwiltan tidak diperkenankan mendapatkan komisi dari pemilik tanah
 - d. Mendapat Persetujuan SKKL(Surat Keputusan Ketetapan Lokasi)
 - e. Pembayaran fee dibayar setelah 120 hari dari penandatanganan PPJB setiap tanggal 10
- Perhitungan komisi Korwiltan :
Diketahui :




KOPERUMNAS
KOPERASI PERUMAHAN UMUM NASIONAL SYARIAH
www. Koperumnas.com



Badan Hukum : Keputusan Menteri Koperasi dan UKM RI No.001372/BH/M.KUKM.2/V/2016 Tanggal 27-05-2016
Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Menengah :No. 81/24.1PM/31.75/-1.824.27/e/2018
Tanda Daftar Perusahaan Koperasi (TDP) : No. 4/24.3KO/31.75/-1.824.27/e/2018

Luas lahan : 177.684,3 m² Fasum : 40% dari luas lahan
Luas per kav : 96 m² Perumahan : 60% dari luas lahan
Fee : Rp. 10.000/meter
Anggota aktif Simpanan Wajib yang bayar pada bulan berjalan : 212 Anggota


Hak Komisi Total :
10.000 x 60% x 177.684,3 = **1.066.105.800**
Maka, Hak Komisi Bulanan :
Dihitung terlebih dahulu Kuota Kavling :
177.684,3 x 60% x 96 = **1.111 kavling**
 $\frac{177.684,3 \times 10.000}{60} \times \frac{212}{1.111} = \mathbf{5.650.925}$


M. Aris Suwirya, SE
etua

BADAN PENGURUS KOPERUMNAS



KOPERUMNAS
Koperasi Perumahan Umum Nasional Syariah
www.Koperumnas.com


Hisyam, SH
Sekretaris

Alamat Kantor : Gedung Pembina Graha Jl. DI Panjaitan No.45 Rt.17 Rw.006 Kel. Rawa Bunga Kec.
Jatinegara Jakarta
Telp : (021) 22985217
Website : www.koperumnas.com
Email : support@koperumnas.com