

**LAPORAN KULIAH KERJA MAGANG (KKM)  
PROSEDUR REALISASI PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN  
RUMAH (KPR) BTN SEJAHTERA iB  
PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk. KCPS  
JOMBANG**



Oleh :

Elmayun Rizkiageng	(1661020)
Melinda Dea Mashuri	(1661074)
Ratni Wahyu Pratiwi	(1661090)
Ervina Aprillia Lusita	(1661149)

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN  
STIE PGRI DEWANTARA JOMBANG  
2020**

**KULIAH KERJA MAGANG (KKM)  
PROSEDUR REALISASI PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN  
RUMAH (KPR) BTN SEJAHTERA iB  
PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk. KCPS  
JOMBANG**



Oleh :

Elmayun Rizkiageng	(1661020)
Melinda Dea Mashuri	(1661074)
Ratni Wahyu Pratiwi	(1661090)
Ervina Aprillia Lusita	(1661149)

Jombang, 06 April 2020

Mengetahui,  
Kepala Cabang

  
Vendi Irawan

Menyetujui  
Dosen Pembimbing Lapangan

  
Rita Mularni, SE, MM

Mengesahkan,  
Ka. Prodi Manajemen

  
Nurul Hidayati, SE, MM

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji dan syukur kami panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya sehingga laporan KKM ini dapat tersusun dengan baik sebagaimana yang kita harapkan. Laporan ini berisi tentang “Prosedur Realisasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) BTN Sejahtera iB pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCPS Jombang”. Kami tidak lupa mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan laporan ini.

Penulis menyadari segala kekurangan dan tidak kesempurnaan pada laporan KKM ini, hal ini dikarenakan keterbatasan pengetahuan dan kemampuan penulis dengan bantuan dari beberapa pihak sehingga laporan ini dapat tersusun. Dengan segala kerendahan hati kami mengharapkan kritik dan saran dari para pembaca yang sifatnya membangun guna kesempurnaan laporan KKM ini. Demikian laporan ini, mudah-mudahan dapat bermanfaat bagi kita semua.

Jombang, 06 April 2020

Penulis

TIM KKM

PT BTN KCPS JOMBANG

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>iv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Tujuan .....	3
1.3 Manfaat .....	3
1.4 Waktu dan Tempat Pelaksanaan .....	4
<b>BAB II GAMBARAN UMUM dan OBJEK KKM</b>	
2.1. Sejarah Perusahaan .....	5
2.2. Struktur Organisasi BTN Syariah .....	7
2.3. Aktivitas Usaha .....	8
<b>BAB III PELAKSANAAN KULIAH KERJA MAGANG</b>	
3.1. Pelaksanaan Kerja Yang Dilakukan Di Tempat Magang .....	13
3.1.1. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) .....	13
3.1.2. Prosedur dan Realisasi KPR .....	14
3.2. Kendala Yang Dihadapi .....	16
3.3. Cara Mengatasi Masalah .....	17
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
4.1. Kesimpulan .....	19
4.2. Saran .....	19
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>20</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>a</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kuliah Kerja Magang adalah mata kuliah wajib yang ditempuh oleh mahasiswa semester akhir pada program studi S1 Manajemen dan merupakan kegiatan intrakurikuler terstruktur berupa kegiatan praktik kerja mahasiswa di instansi terkait dengan bidang ekonomi (khususnya manajemen). Dengan kata lain bahwa kegiatan magang ini sangat penting untuk membantu mahasiswa mengimplementasikan ilmu pengetahuan yang diperoleh di kampus dalam dunia kerja yang sebenarnya. Disamping itu kegiatan magang ini juga dapat menambah wawasan mahasiswa dalam berpola pikir dan bertindak dalam memecahkan masalah di lingkungan kerja. Alasannya karena mahasiswa hanya terbiasa memecahkan masalah di lingkungan kampus, tanpa mengetahui kondisi *real* yang terjadi dalam dunia kerja.

Bank adalah lembaga keuangan intermediary yang bertugas menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan, giro dan deposito yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk produk-produk pembiayaan atau kredit (Ismail, 2011). Perkembangan bank syariah menjadi tolak ukur keberhasilan eksistensi ekonomi syariah. Berdasarkan data statistik Bank Indonesia diperoleh informasi bahwa pada tahun 2011 terdapat 11 bank umum syariah, 24 UUS dengan 1737 kantor 155 BPRS dengan 364 jumlah kantor. Pada tahun 2013 terjadi peningkatan jumlah kantor UUS sebanyak 2526 unit. Lembaga keuangan syariah sangat berperan penting dalam memenuhi kebutuhan masyarakat kita.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Syariah adalah salah satu bank yang memberikan kredit rumah KPR dengan pilihan KPR BTN Sejahtera iB, KPR BTN Platinum iB, KPR BTN Indent. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah bersubsidi merupakan produk yang dimiliki oleh BTN Syariah, yang dikenal dengan “KPR BTN Sejahtera iB”. Dengan program ini, masyarakat berpenghasilan rendah dapat mengajukan pembiayaan KPR

bersubsidi dengan cara mengangsur selama maksimal 20 tahun. Kelebihan KPR pada bank syariah dibandingkan dengan KPR pada bank konvensional adalah dengan KPR syariah masyarakat yang melaksanakan pembiayaan merasa lebih tenang, sebab pembiayaan KPR syariah tersebut menggunakan skim murabahah (jual beli), sehingga cicilan pada KPR syariah dari awal akad sampai selesai tidak mengalami perubahan harga atau kenaikan yang dipengaruhi suku bunga.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) KCPS Jombang dalam memberikan fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) kepada calon debitur harus didasarkan pada prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dan asas-asas perkreditan yang sehat. Serta didukung oleh itikad baik dari para pejabat yang berwenang menilai dan memberi keputusan realisasi kredit. Kriteria penilaian yang dilakukan oleh bank terhadap calon debiturnya secara umum dapat dilihat dari analisis prinsip-prinsip 5C. Yaitu: watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), anggunan (*colleteral*) dan kondisi ekonomi debitur (*condition of economy*) (Agus D., 2002).

Salah satu produk yang dimiliki PT Bank Tabungan Negara (Persero) Syariah yakni KPR BTN Sejahtera iB. Produk ini merupakan produk pembiayaan kepada nasabah perorangan yang tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MPR) dengan akad Murabahah (jual beli) dalam rangka pemilikan rumah atau rusun yang merupakan salah satu program pemerintah. Program dari pemerintah ini, dilatarbelakangi oleh kondisi dimana masyarakat ingin sekali dapat memenuhi kebutuhan primer mereka yang mana sangat penting bagi kelangsungan hidup mereka.

Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB yang berfokus pada penghasilan rendah ini, diharapkan mampu memiliki rumah layak huni dengan cara memberikan margin cicilan yang ringan dan uang muka yang terjangkau selama pengembalian pembiayaan berdasarkan jangka waktu yang telah disepakati dengan cara yang mudah dan cepat serta persyaratan dan ketentuan yang mudah dipenuhi. Oleh karena itu, penulis ingin membahas mengenai

## **“Prosedur Realisasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) BTN Sejahtera iB PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCPS Jombang”**

### **1.2 Tujuan**

1. Untuk memenuhi mata kuliah kerja magang dan menyelesaikan syarat dalam menyelesaikan program pendidikan strata 1 di STIE PGRI Dewantara Jombang dalam rangka penulisan tugas magang.
2. Untuk memberikan pengalaman bekerja, khususnya dibagian manajemen serta dapat menerapkan pengetahuan teoritis ke dalam dunia praktik kerja.
3. Untuk mengetahui syarat apa saja yang diperlukan dalam pembiayaan KPR.
4. Untuk mengetahui bagaimana prosedur pemberian pembiayaan KPR.
5. Untuk mengetahui analisa apa saja yang dilakukan dalam proses, persetujuan *approval* KPR.

### **1.3 Manfaat**

Ada beberapa manfaat dalam penulisan Laporan KKM ini, antara lain:

#### **1. Bagi Mahasiswa**

Dapat digunakan untuk menambah wawasan mengenai prosedur KPR serta dapat mengimplementasikan ilmu yang telah diterima pada bangku kuliah dan hasil ini dapat membantu penulis dalam menerapkan pada dunia kerja yang akan digunakan sebagai referensi nantinya.

#### **2. Bagi STIE PGRI Dewantara Jombang**

Sebagai unsur tambahan untuk memperdalam wawasan mahasiswa serta sebagai pengenalan antara mahasiswa dan instansi sebagai peningkatan kreatifitas pribadi.

#### **3. Bagi Bank**

Bagi PT Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah KCP Jombang, dapat digunakan sebagai masukan dan pertimbangan mengenai kebijakan-kebijakan yang diambil dalam penanganan KPR dengan memperhatikan persyaratan dan ketentuan yang berlaku.

#### **1.4 Waktu dan Tempat Pelaksanaan**

Tanggal : 02 Maret – 02 April 2020

Tempat : PT Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah KCP Jombang

Alamat : Jl. KH. Wahid Hasyim No. 125, Jombang, JawaTimur.



## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM TEMPAT KULIAH KERJA MAGANG**

#### **2.1 Sejarah Perusahaan**

PT. Bank Tabungan Negara adalah suatu lembaga yang bergerak sebagai sarana penghimpun dana dari masyarakat serta menyalurkan lagi kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau kredit perumahan dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Sejarah berdirinya PT. Bank Tabungan Negara pada masa pemerintahan Hindia Belanda tahun 1897 didirikan POSTAPAARBANK yang mempunyai 4 (empat) cabang yaitu : Jakarta, Surabaya, Medan, dan Makassar. Pada tahun 1940 kegiatan berhenti karena penyerbuan Jerman yang mengakibatkan penarikan tabungan besar-besaran namun pada tahun 1941 kegiatan kembali pulih.

BTN Syariah merupakan *Strategic Business Unit* (SBU) dari BANK BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah, mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta. Pembukaan SBU ini guna melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip perbankan syariah, adanya Fatwa MUI tentang bunga bank, serta melaksanakan hasil RUPS tahun 2004. Dan semua itu bertujuan untuk memenuhi kebutuhan bank dalam memberikan pelayanan syariah, mendukung pencapaian sarana laba usaha bank, meningkatkan pertahanan bank dalam menghadapi lingkungan usaha dan memberikan keseimbangan dalam memenuhi kepentingan segenap nasabah dan pegawai.

Unit usaha syariah BTN telah banyak mengalami perkembangan yang cukup pesat. Dari 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 sebanyak 6 kantor, serta Kantor Layanan Syariah sebanyak 286 kantor.

- **Visi Unit Usaha Syariah BTN**

“Menjadi Bank Yang Terdepan Dalam Pembiayaan Perumahan”

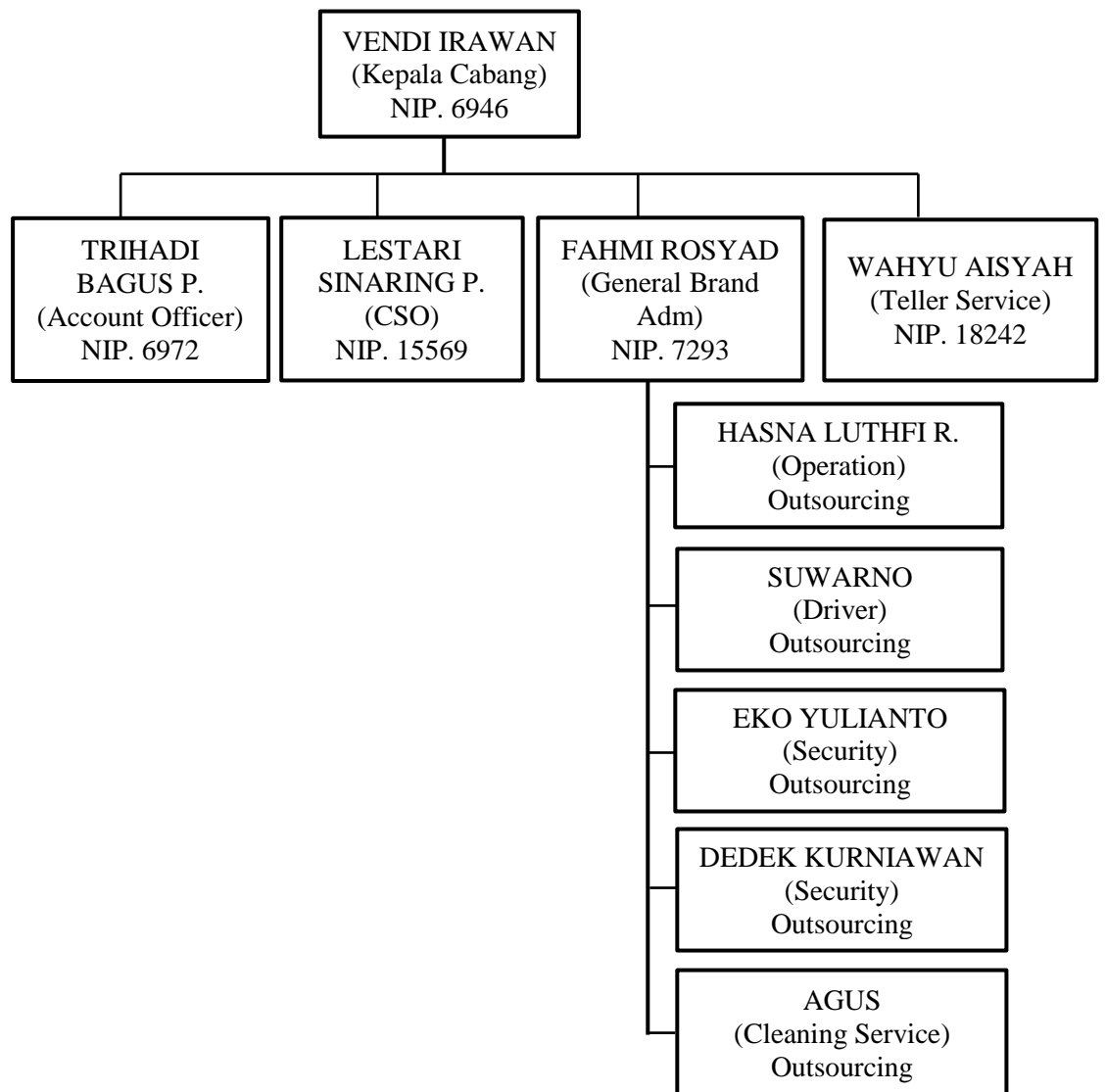
- **Misi Unit Usaha Syariah BTN**

1. Memberikan pelayanan yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri yang terkait, pembiayaan konsumsi serta usaha kecil dan menengah.
2. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis teknologi terkini.
3. Menyiapkan dan mengembangkan Human Capital yang berkualitas, professional dan memiliki integritas tinggi
4. Melaksanakan manajemen perbankan sesuai dengan prinsip kehati-hatian *governance* untuk meningkatkan *shareholder value*.
5. Memperdulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

## 2.2 Struktur Organisasi BTN Syariah

### STRUKTUR ORGANISASI

#### Bank Tabungan Negara (BTN) KCPS JOMBANG



Gambar 2.1 Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara (BTN)  
KCPS Jombang

## 2.3 Aktivitas Usaha

### 1. Produk Penghimpunan Dana

#### a. Tabungan BTN Batara iB

Pada produk tabungan simpanan ini menggunakan akad *Wadi'ah* (Titipan) bank akan memberikan suatu yang menguntungkan dan bersaing berupa bonus bagi nasabah.

#### b. Tabungan BTN Prima iB

Pada produk tabungan simpanan ini menggunakan akad *Mudharabah Mutlaqah* (Investasi) bank memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah.

#### c. Tabungan BTN Haji & Umroh iB

Tabungan ini untuk mewujudkan impian ibadah haji melalui program haji regular dan ibadah umroh dengan akad "*Mudharabah Mutlaqah*", bank memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan kompetitif.

#### d. Tabungan BTN Qurban iB

Tabungan ini untuk mewujudkan nasabah yang akan melakukan ibadah qurban dengan menggunakan akad *Mudharabah Mutlaqah*. Bank memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan kompetitif.

#### e. TabunganKu iB

Pada tabungan ini menggunakan akad *Wadi'ah* (Titipan), bank dapat memberikan bonus yang menarik. Diterbitkan secara bersama-sama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

#### f. Tabungan BTN SimPel iB

Tabungan dengan skema untuk pelajar yang berfungsi sebagai media edukasi untuk mendorong budaya menabung sejak dini dengan menggunakan akad *Wadi'ah* (Titipan), bank dapat memberikan bonus yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah.

#### g. Tabungan BTN Emas iB

Tabungan ini menggunakan akad *Mudharabah Mutlaqah*, yang digunakan untuk memberikan kemudahan kepada nasabah dalam

memepersiapkan dan untuk berinvestasi dalam bentuk emas untuk memenuhi kebutuhan nasabah di masa yang akan datang.

h. Giro BTN iB

Tabungan dengan akad *Wadi'ah* (Titipan) nasabah akan mendapatkan bonus yang menguntungkan untuk nasabahnya guna memperlancar bisnis.

i. Giro BTN Prima iB

Tabungan dengan akad *Mudharabah Mutlaqah* dimana nasabah akan mendapatkan bagi hasil yang menguntungkan guna memperlancar aktivitas bisnis.

j. Deposito BTN iB

Investasi berjangka dengan akad *Mudharabah Mutlaqah* dengan jangka waktu 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan, 12 bulan dan 24 bulan yang dalam sistemnya dapat diperpanjang secara otomatis atau tidak.

k. Deposito *On Call* BTN iB

Investasi berjangka dengan akad *Mudharabah Mutlaqah* dengan jangka waktu hanya 1 (satu) hari sampai dengan 28 hari yang dalam sistemnya tidak dapat diperpanjang secara otomatis.

## 2. Produk Pembiayaan

a. KPR BTN Bersubsidi iB

Nasabah perorangan yang tergolong sebagai masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam rangka ingin memiliki rumah ataupun rusun dapat menggunakan pembiayaan ini dengan akad *Murabahah* (Jual Beli).

b. KPR BTN Platinum iB

Pembiayaan untuk nasabah perorangan yang ingin memiliki rumah, ruko ataupun apartemen dengan kondisi baru atau *second* (bekas). Pembiayaan ini menggunakan akad *Murabahah* (Jual Beli).

c. KPR Indent iB

Pembiayaan ini menggunakan akad *Istishna*, (pesanan) secara bertahap. Nasabah yang ingin memiliki rumah, ruko ataupun apartemen.

d. Pembiayaan Properti BTN iB

Pada pembiayaan ini menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah*, untuk nasabah yang ingin memiliki aset secara bersama yang berupa pembelian properti atau pembiayaan ulang untuk nasabah yang telah memiliki properti tersebut.

e. Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB

Pembiayaan dengan akad *Murabahah*, untuk nasabah yang ingin merenovasi rumahnya dan bangunan lainnya atau nasabah yang ingin membangun rumah yang diinginkan.

f. Pembiayaan Multimanfaat BTN iB

Untuk nasabah yang bekerja sebagai pegawai dan pensiunan guna untuk membeli keperluan berbagai jenis barang elektronik atau *furniture* menggunakan akad *Murabahah*.

g. Pembiayaan Multijasa BTN iB

Pembiayaan dengan akad *Kafalah bil Ujroh* guna untuk membiayai keperluan nasabah dalam berbagai kebutuhan layanan jasa seperti pendidikan, kesehatan, wisata, haji khusus atau umroh pernikahan.

h. Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB

Akad yang digunakan dalam pembiayaan ini yaitu *Murabahah*, bagi nasabah yang ingin memiliki kendaraan bermotor untuk keperluan pribadi.

i. Pembiayaan Tunai Emas BTN iB

Pembiayaan berdasarkan akad *Qard* dimana bank akan memenuhi kebutuhan nasabah dengan kesepakatan dan disertainya dengan Surat Gadai sebagai penyerahan barang jaminan (*Marhun*) untuk jaminan pengembalian hutang nasabah kepada pihak bank (*Murtahin*).

j. Pembiayaan Emasku BTN iB

Pembiayaan dengan akad *Murabahah* dimana nasabah yang menginginkan kepemilikan emas lantakan (batangan) yang bersertifikat Antam.

k. Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Menggunakan akad *Mudharabah*, pembiayaan ini guna untuk

membantu nasabah dalam menjalankan usaha produktif dalam bantuan berupa dana.

l. Pembiayaan Investasi BTN iB

Pembiayaan ini untuk nasabah yang menjalankan usaha produktif untuk pembelian atau pengadaan barang modal dan jasa yang akan diperlukan untuk aktivitas usaha ataupun investasi yang akan dilaksanakan dengan menggunakan akad *Murabahah* (Jual Beli) atau *Mudharabah* (Investasi).

m. Pembiayaan Konstruksi BTN iB

Menggunakan akad *Musyarakah* pembiayaan ini diperuntukkan bagi nasabah yang menjalankan usaha produktif yang berupa pembangunan proyek perumahan (*developer*) yang memerlukan bantuan dana untuk pelaksanaannya.

### 3. E-Channel

a. Kartu Debit BTN Syariah

Nasabah dapat dimudahkan dalam bertransaksi untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari seperti berbelanja secara *online* ataupun di toko-toko yang terdapat logo dan juga dapat melakukan transaksi lainnya baik dalam maupun luar negeri. BTN Syariah memiliki 2 jenis kartu kredit yaitu kartu *reguler* dan kartu suka-suka. Pada kartu suka-suka ini nasabah dapat memiliki gambar yang akan dipajang pada kartu ATM nasabah sesuai dengan keinginannya.

b. ATM dan BTN *Contact Center*

Nasabah akan terbantu dalam transaksi 24 jam 7 hari seminggu, fitur transaksi pada ATM BTN Syariah yaitu transaksi tarik tunai, transfer ke sesama maupun ke rekening lainnya, informasi saldo, pembayaran telepon, televisi, tiket pesawat, pembelian pulsa, dan lain sebagainya.

c. *Mobile Banking* BTN Syariah

Menggunakan *mobile banking* yang disediakan BTN Syariah nasabah dapat bertransaksi lebih mudah dengan menggunakan *handphone* masing-

masing. Syaratnya nasabah telah mengaktifkan layanan *mobile banking* tersebut melalui bank atau dapat mendaftarkan di ATM terdekat. Begitu pula nasabah yang sedang jauh dari bank ataupun ATM dapat tetap bertransaksi dengan mudah tanpa hambatan.



## **BAB III**

### **PELAKSANAAN KULIAH KERJA MAGANG**

#### **3.1 Pelaksanaan Kerja Yang Dilakukan Ditempat Magang**

Pelaksanaan magang dilakukan pada tanggal 02 Maret – 02 April 2019 di Bank BTN KCPS Jombang dengan jadwal masuk magang setiap hari Senin – Jum'at pukul 08.00 – 16.30 WIB. Kelompok magang beranggotakan 4 orang yang ditempatkan pada bagian Penunjang Administrasi Umum.

Berikut aktivitas yang dilakukan pada bagian Penunjang Administrasi Umum, antara lain:

1. Membantu pelayanan intern di kantor cabang pembantu dan pengelolaan administrasi kantor
2. Melakukan pencetakan kliring
3. Melakukan pengarsipan dokumen-dokumen nasabah
4. Menginput data nasabah haji, PIP, TPP
5. Membantu melakukan survey perumahan
6. Membantu menyortir uang
7. Membantu melengkapi data nasabah TPP dan menyetempel

Selama magang sebulan di Bank BTN KCPS Jombang kami tertarik memilih topik untuk dijadikan sebagai bahan dalam menyelesaikan laporan magang yakni mengenai produk Bank BTN Syariah salah satunya adalah mengenai Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR).

##### **3.1.1 Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR)**

Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang kegiatan dan operasionalnya berdasarkan Al-Qur'an dan hadits. Begitupun yang diterapkan dalam pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada bank syariah. Pembiayaan KPR merupakan salah satu produk perbankan yang disediakan bank bagi nasabah yang ingin melakukan pembiayaan perumahan. Dimana nasabah yang ingin melakukan pembiayaan perumahan cukup memiliki uang muka dan rumah idaman dapat menjadi milik nasabah.

Pembiayaan KPR dapat membantu masyarakat yang belum memiliki uang tunai yang mencukupi untuk memiliki rumah, fasilitas KPR ini ditawarkan bank sebagai alternatif untuk memiliki tanah beserta bangunan di atasnya. Istilah KPR sering diasumsikan akan terjadinya kredit, namun dalam bank syariah sistem kredit pada KPR tidak digunakan. Menghindari hal itu memaknai KPR dengan “Kepemilikan Rumah” namun tetap menggunakan istilah KPR. Menjalankan produk KPR, Bank Syariah memiliki akad-akad transaksi yang diperbolehkan dalam islam. Akad-akad yang diperbolehkan untuk transaksi KPR yaitu *murabahah* dan *istishna'* Maka dalam konsep yang diterapkan Bank Syariah untuk produk KPR yaitu bagi hasil (Heris, 2007).

### **3.1.2 Prosedur dan Realisasi KPR**

#### **a. Syarat Pengajuan**

1. Mengisi formulir permohonan
2. Menyerahkan foto copy identitas diri (KTP, KK, AKTA NIKAH)
3. Menyerahkan foto copy slip/keterangan gaji atau keterangan penghasilan
4. Menyerahkan foto copy SK Pegawai atau surat keterangan kerja dari perusahaan
5. Menyerahkan foto copy NPWP Pribadi
6. Menyerahkan foto copy izin usaha untuk wiraswasta (Akta pendirian, domisili usaha, TDP, SIUPP, NPWP, DII)

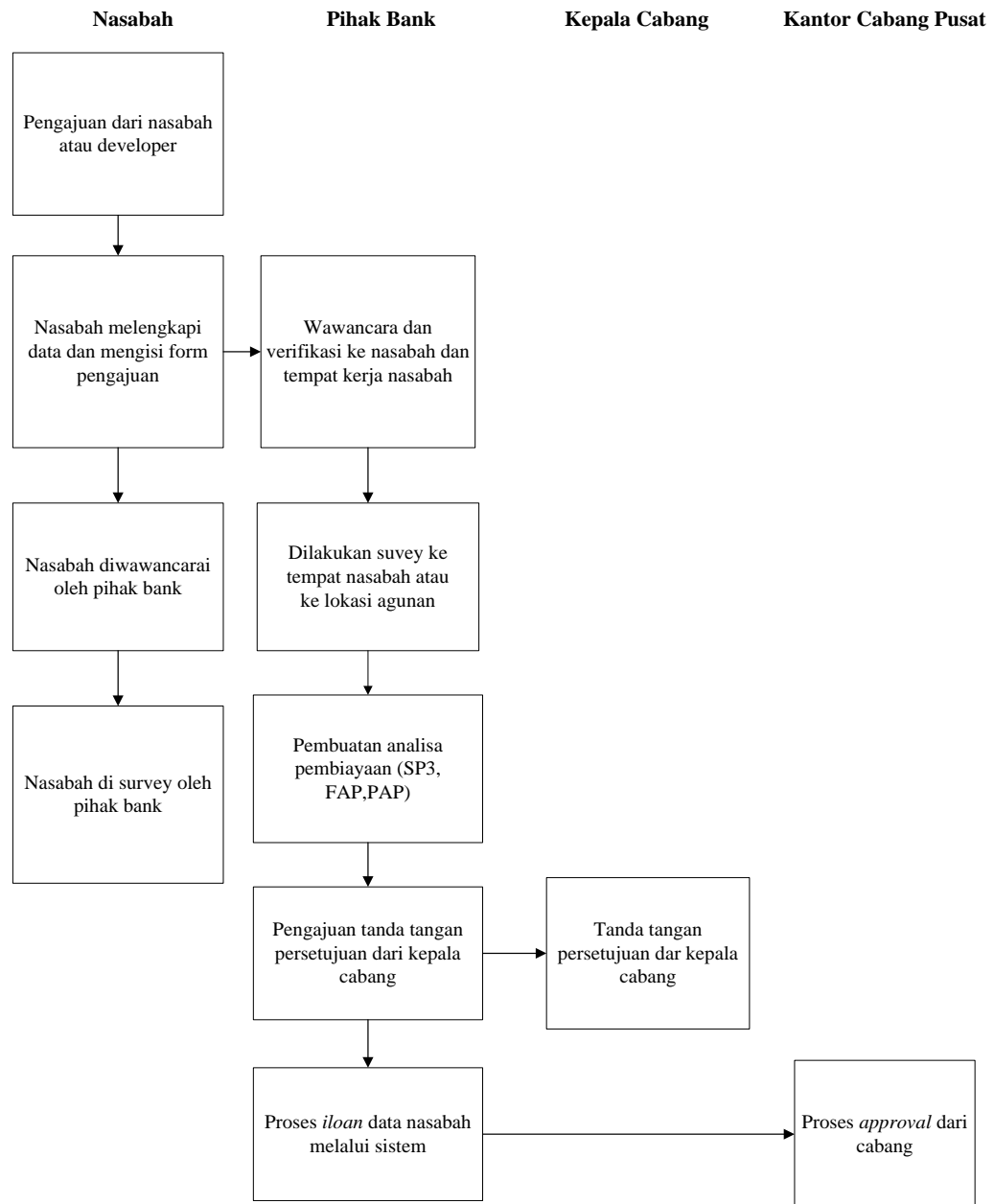
#### **b. Prosedur Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR)**

Dalam proses pembiayaan KPR ada beberapa tahapan yang harus dipenuhi oleh nasabah antara lain :

1. Nasabah harus memenuhi persyaratan pengajuan KPR
2. Setelah persyaratan lengkap, maka akan dilakukan BI Checking untuk mengetahui apakah nasabah ada didalam daftar hitam bank indonesia atau tidak

3. Selanjutnya dilakukan wawancara ke nasabah secara langsung atau via telepon
4. Setelah proses wawancara selesai, maka tahap selanjutnya survey lapangan. Survey sendiri dilakukan untuk nasabah rumah second dan nasabah yang memiliki usaha. Untuk KPR Indent (Rumah belum jadi) juga perlu dilakukan survey hal ini dilakukan agar pihak bank mampu memperkirakan apakah rumah tersebut nantinya memiliki harga yang sesuai dengan nominal yang diajukan atau tidak. Selain itu survey juga membantu pihak bank untuk mengetahui letak agunan yang dijaminkan sehingga apabila nantinya nasabah mengalami tunggakan pembayaran angsuran pihak bank bisa mengetahui alamat atau letak rumah yang sebenarnya dari nasabah dan melakukan penagihan secara langsung.
5. Setelah wawancara dan survey selesai dilakukan, maka dilanjutkan dengan membuat analisa singkat dan membuat PAP (Paket analisis pembiayaan), FAP, SP3, serta membuat DUP (Berisi tanda tangan pejabat bank dan persetujuan nominal acc dari pimpinan cabang)
6. Setelah analisa selesai berkas nasabah diajukan ke kepala cabang untuk disetujui dan kemudian dilakukan e-loan ini berfungsi agar nasabah mendapat nomor loan dan berkas nasabah dikirim via e-mail ke kantor cabang pusat untuk dilakukan analisa oleh pejabat yang berwenang disana yang bertujuan untuk mendapatkan *approval* atau persetujuan dari kantor cabang pusat.
7. Setelah *approval* selesai, maka dilakukan pengikatan ke pihak notaris dan dilakukan akad atau realisasi pembiayaan.

### Flowchat Prosedur KPR PT BTN KPCS Jombang



Gambar 3.1 Flowchart Prosedur Pembiayaan KPR

Sumber : PT. Bank Tabungan Negara Syariah

### 3.2 Kendala Yang Dihadapi

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

1. Kurangnya ketelitian dan kesadaran yang dilakukan oleh nasabah untuk melengkapi berkas-berkas pembiayaan 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 yang akan dilampirkan dikemudian hari karena nasabah tidak melengkapinya pada saat pengajuan, mengakibatkan Standart 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 ditentukan, karena harus mengkonfirmasi kembali terkait dengan persyaratan yang belum dilengkapi oleh calon nasabah, dan akan berakibat pula pada kelancaran proses pembiayaan yang dilakukan oleh calon nasabah tersebut.
2. Dan kurangnya pemahaman nasabah dalam mekanisme yang dijalankan pada proses pembiayaan KPR Subsidi yang 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 layanan 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 BTN Syariah adalah satu hari pengajuan lima hari proses pembiayaan sampai analis dan satu hari pencairan yang diberikan oleh nasabah.

### **3.3 Cara Mengatasi Masalah**

Nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR harus memahami prosedur yang telah ditetapkan oleh bank dengan mengkonsultasikan terlebih dahulu

seperti apa syarat-syaratnya sebelum mengajukan realisasi KPR. Supaya pengajuan KPR cepat diselesaikan.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **4.1 Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian dan analisis yang telah dilakukan penulis pada bab sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa :

Pembiayaan KPR dapat membantu masyarakat yang belum memiliki uang tunai yang mencukupi untuk memiliki rumah, fasilitas KPR ini ditawarkan bank sebagai alternatif untuk memiliki tanah beserta bangunan di atasnya.

Prosedur realisasi KPR di BTN Syariah KCPS Jombang sangat mudah tetapi nasabah masih mengalami kesulitan dalam memenuhi prosedur pengajuan pembiayaan KPR seperti berkas-berkas yang tidak lengkap sehingga membuat pegawai bank mengkonfirmasi lagi kepada nasabah sehingga menghambat proses pengajuan KPR.

#### **4.2 Saran**

Setelah melakukan Kuliah Kerja Magang di BTN Syariah KCPS Jombang tentang **Prosedur Realisasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR)** penyusun berharap bahwa BTN Syariah kedepannya dapat semakin baik dalam melaksanakan realisasi pembiayaan rumah (KPR) lebih memperhatikan berkas-berkas pengajuan KPR nasabah agar tidak ada berkas yang tidak lengkap. Sehingga proses pengajuan pembiayaan KPR dapat cepat terselesaikan dan mampu mempertahankan keunggulan dalam pelayanan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Agus D., H. M. (2002). *Manajemen Keuangan*. Yogyakarta: Edisi Pertama, Ekonisia.
- Heris, H. (2007). Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah). *La Riba Jurnal Ekonomi Islam Vol. 1 No. 1*, 115-116.
- Ismail. (2011). *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Kencana.
- Nereshwari, V. (2018). *Prosedur Realisasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Indent iB Pada PT BTN Syariah Kantor Cabang Yogyakarta*. Yogyakarta: Laporan Magang Universitas Islam Indonesia.



# LAMPIRAN

## Lampiran 1. Surat Keterangan Selesai Magang

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk  
Kantor Cabang Pembantu Syariah Jombang  
Jl. KH. Wahid Hasyim no. 85 Jombang  
Telp. 0321-874091 / 874092  
Facs. 0321-873296  
www.bln.co.id



No. : 006/S/SBY/JMB/IV/2020  
Lamp : -

Jombang, 02 April 2020

Kepada Yth :  
**Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE) PGRI Dewantara**  
Jl. Prof. Muh. Yamin No. 77 Jabon Pandanwangi  
di  
Jombang

Perihal : Penyelesaian Pelaksanaan Magang

Kami mengucapkan terima kasih atas kepercayaan yang telah Saudara berikan kepada kami sebagai tempat pelaksanaan magang bagi Mahasiswa/i.

Sehubungan telah berakhirnya Pelaksanaan Magang dimaksud dengan ini kami sampaikan bahwa Pelaksanaan Magang Mahasiswa dengan data, sbb :

Nama	NIM	Jurusan
Elmayun Rizkiageng	1661020	Manajemen
Melinda Dea Mashuri	1661074	Manajemen
Ratni Wahyu Pratiwi	1661090	Manajemen
Ervina Aprilia Lusita	1661149	Manajemen

Telah melaksanakan & menyelesaikan Pelaksanaan Magang kerja di PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Pembantu Syariah Jombang dengan baik & penuh tanggung jawab. Kegiatan Magang tersebut telah dilaksanakan selama 1 bulan yaitu mulai tanggal **02 Maret 2020 s/d 02 April 2020**.

Selama Kegiatan Magang, yang bersangkutan telah mempelajari tentang Praktek Bidang "Administrasi & Umum".

Demikian Surat ini disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terimakasih.

**PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK**  
**KANTOR CABANG PEMBANTU SYARIAH JOMBANG**



**Vendi Irawan**  
Sub Branch Head

**Fahmi Rosyad**  
Operation


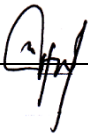
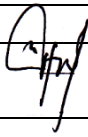
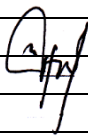
**Lampiran 2.** Formulir Kegiatan Harian Mahasiswa

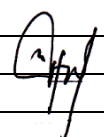
Nama : Elmayun Rizkiageng

NIM : 1661020

Program Studi : Manajemen KP Pemasaran 2016

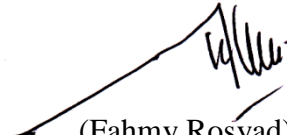
Tempat KKM : BTN KCPS Jombang

Minggu Ke	Tanggal	Jenis Kegiatan	Tanda Tangan
I	2 Maret 2020	Mengecek dokumen KPR, kliring, fotocopy	
	3 Maret 2020	Mengecek dokumen KPR, fotocopy, mengecek buku tabungan	
	4 Maret 2020	Ceklist dokumen KPR, fotocopy, mengentri data haji tahun 2012, mengarsip dokumen	
	5 Maret 2020	Cetak kliring, menempelkan nota, fotocopy	
	6 Maret 2020	Menyiapkan formulir pembukaan rekening, mengentri data tabungn PIP, menyortir uang, menyetempel slip setoran	
II	9 Maret 2020	Cetak kliring, mengarsipkan formulir pembukaan Simpel	
	10 Maret 2020	Cetak kliring, mengarsipkan formulir pembukaan Simpel	
	11 Maret 2020	Cetak kliring, mengarsipkan formulir pembukaan simple	
	12 Maret 2020	Cetak kliring, menempelkan nota, fotocopy	
	13 Maret 2020	Cetak kliring, melengkapi data nasabah TPP, menyetempel formulir pembukaan rekening nasabah TPP	
III	16 Maret 2020	Melengkapi data nasabah TPP, mengentri data nasabah TPP	
	17 Maret 2020	Cetak kliring, mengentri data nasabah TPP	
	18 Maret 2020	Cetak kliring, mengarsipkan data nasabah TPP	
	19 Maret 2020	LIBUR	
	20 Maret 2020		
IV	23 Maret 2020	LIBUR	
	24 Maret 2020		
	25 Maret 2020		
	26 Maret 2020		
	27 Maret 2020		

Minggu Ke	Tanggal	Jenis Kegiatan	Tanda Tangan
V	30 Maret 2020	LIBUR	
	31 Maret 2020		
	01 April 2020		
	02 April 2020		

Jombang, 06 April 2020

Pendamping Lapangan





  
(Fahmy Rosyad)

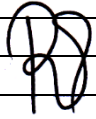
Nama : Ratni Wahyu Pratiwi

NIM : 1661090

Program Studi : Manajemen KP Pemasaran 2016


Tempat KKM : BTN KCPS Jombang

Minggu Ke	Tanggal	Jenis Kegiatan	Tanda Tangan
I	2 Maret 2020	Mengecek dokumen KPR	
	3 Maret 2020	Mengecek dokumen KPR, mengecek buku tabungan	
	4 Maret 2020	Cetak kliring, ceklist dokumen KPR, mengentri data haji tahun 2012, mengarsip dokumen	
	5 Maret 2020	Cetak kliring, foting, menempelkan nota	✓
	6 Maret 2020	Cetak kliring, menyiapkan formulir pembukaan rekening, mengentri data tabungn PIP	
II	9 Maret 2020	Cetak kliring, foting, mengarsipkan formulir pembukaan simple, Foto Copy KTP nasabah	
	10 Maret 2020	Cetak kliring, mengarsipkan formulir pembukaan simple	
	11 Maret 2020	Mengarsipkan formulir pembukaan simple, foting	
	12 Maret 2020	Cetak kliring, menyortir uang, menempelkan nota	✓
	13 Maret 2020	Cetak kliring, melengkapi data nasabah	
III	16 Maret 2020	Melengkapi data nasabah TPP	
	17 Maret 2020	Cetak kliring, mengentri data nasabah TPP, survey perumahan	
	18 Maret 2020	Cetak kliring, mengarsipkan data nasabah TPP	
	19 Maret 2020	LIBUR	✓
	20 Maret 2020		
IV	23 Maret 2020	LIBUR	
	24 Maret 2020		
	25 Maret 2020		
	26 Maret 2020		
	27 Maret 2020		✓

Minggu Ke	Tanggal	Jenis Kegiatan	Tanda Tangan
V	30 Maret 2020	LIBUR	
	31 Maret 2020		
	01 April 2020		
	02 April 2020		

Jombang, 06 April 2020

Pendamping Lapangan





  
 (Fahmy Rosyad)


Nama : Melinda Dea Mashuri

NIM : 1661074

Program Studi : Manajemen KP Pemasaran 2016

Tempat KKM : BTN KCPS Jombang

Minggu Ke	Tanggal	Jenis Kegiatan	Tanda Tangan	
I	02 Maret 2020	Membantu teller mensortir uang, mengecek dokumen KPR		
	03 Maret 2020	Mengecek dokumen KPR, foto copy, cek buku tabungan		
	04 Maret 2020	Ceklist dokumen KPR, mengentri data haji 2012, mengarsipkan dokumen		
	05 Maret 2020	Membantu teller mensortir uang		
	06 Maret 2020	Mengarsipkan formulir pembukuan simple, menyiapkan formulir pembukaan rekening, mengentri data tabungan PIP		
II	09 Maret 2020	Membantu customer service memilih berkas, mengarsipkan formulir pembukuan simple, foto copy		
	10 Maret 2020	Membantu customer service memilih berkas, foto copy		
	11 Maret 2020	Membantu customer service memilih berkas, foto copy, membantu bagian operasi		
	12 Maret 2020	Mengarsipkan formulir pembukuan simple, cetak clearing		
	13 Maret 2020	Membantu teller mensortir uang, foto copy		
III	16 Maret 2020	Melengkapi data nasabah, menyetempel, clearing		
	17 Maret 2020	Membantu teller mendata tabungan anak - anak sekolah		
	18 Maret 2020	Mengentri data nasabah TPP, membantu bagian operasi, menempelkan nota		
	19 Maret 2020	LIBUR		
	20 Maret 2020			
IV	23 Maret 2020	LIBUR		
	24 Maret 2020			
	25 Maret 2020			
	26 Maret 2020			
	27 Maret 2020			

Minggu Ke	Tanggal	Jenis Kegiatan	Tanda Tangan
V	30 Maret 2020	LIBUR	
	31 Maret 2020		
	01 April 2020		
	02 April 2020		

Jombang, 06 April 2020

Pendamping Lapangan



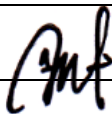
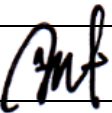
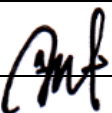
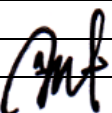
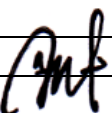
(Fahmy Rosyad)

Nama : Ervina Apriillia Lusita

NIM : 1661149

Program Studi : Manajemen KP Pemasaran 2016

Tempat KKM : BTN KCPS Jombang

Minggu Ke	Tanggal	Jenis Kegiatan	Tanda Tangan
I	02 Maret 2020	Mengecek dokumen KPR, focing	
	03 Maret 2020	Mengecek dokumen KPR, mengecek buku tabungan	
	04 Maret 2020	Mengecek list dokumen KPR, mengentri data haji tahun 2012	
	05 Maret 2020	Kliring, focing	
	06 Maret 2020	Menyiapkan formulir pembukaan rekening, mengentri data tabungan PIP	
II	09 Maret 2020	Mengarsipkan formulis pembukuan simpel, focing	
	10 Maret 2020	Menulis slip tabungan sekolah, menyotir uang	
	11 Maret 2020	Mengarsipkan formulis pembukuan simpel, focing	
	12 Maret 2020	SAKIT	
	13 Maret 2020	SAKIT	
III	16 Maret 2020	Mengentri data nasabah TPP, focing	
	17 Maret 2020	Membantu survei perumahan, focing, mengentri data nasabah TPP, foto copy	
	18 Maret 2020	Focing, mengarsipkan data nasabah TPP	
	19 Maret 2020	LIBUR	
	20 Maret 2020		
IV	23 Maret 2020		
	24 Maret 2020		
	25 Maret 2020	LIBUR	
	26 Maret 2020		
	27 Maret 2020		
V	30 Maret 2020		
	31 Maret 2020	LIBUR	
	01 April 2020		
	02 April 2020		

Jombang, 06 April 2020

Pendamping Lapangan



(Fahmy Rosyad)



### Lampiran 3. Dokumentasi

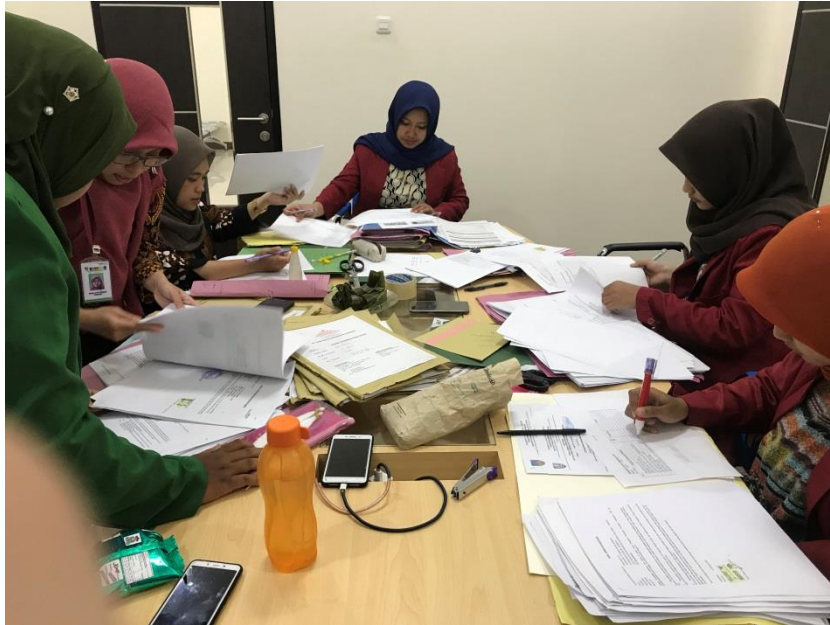
#### Survey Perumahan



#### Mengentri Data Haji Tahun 2012



### Mengecek Dokumen KPR



### Menyiapkan Formulir Pembukaan Rekening Baru



## Mengentri Data Nasabah PIP



Melengkapi Formulir Pembukaan Rekening Nasabah TPP



Menyetempel Formulir Pembukaan Rekening Nasabah TPP





Mengecek Buku Tabungan



Fotocopy

