

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



Oleh :

Dewi Yulianti (1562040)  
Renny Eka Safitri (1562065)  
Eli Yuli Indrawati (1562069)  
Eva Meinurida (1562086)  
Irsya Dwi Afifah (1562088)

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
STIE PGRI DEWANTARA JOMBANG**

**2019**

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



Oleh :

Dewi Yulianti (1562040)  
Renny Eka Safitri (1562065)  
Eli Yuli Indrawati (1562069)  
Eva Meinurida (1562086)  
Irsya Dwi Afifah (1562088)

Jombang, 02 Mei 2019

Mengetahui,

Kepala Cabang



Yendi Irawan

Menyetujui

Dosen Pembimbing Lapangan

Nur Anisah, SE., MSA., Ak., Ca

Mengesahkan,

Kepala Program Studi



Agus Taufik Hidayat, 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 kit 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 Ilmu ini.

Penulis menyadari segala kekurangan dan tidak sempurnaan 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, 02 Mei 2019

Penulis

TIM KKM

PT BTN KCPS JOMBANG

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	iv
<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 .....	17
3.3. Cara Mengatasi Masalah .....	18
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
4.1. Kesimpulan .....	19
4.2. Saran .....	19
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	20
<b>LAMPIRAN</b>	

## **DAFTAR LAMPIRAN**

**Lampiran 1** Daftar Absensi

**Lampiran 2** Formulir Kegiatan Harian Mahasiswa

**Lampiran 3** Dokumentasi KKM

**Lampiran 4** Surat Keterangan Telah Melaksanakan KKM

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Kuliah Kerja Magang adalah mata kuliah wajib yang ditempuh oleh mahasiswa semester akhir pada program studi S1 Akuntansi dan merupakan kegiatan intrakurikuler terstruktur berupa kegiatan praktik kerja mahasiswa di instansi terkait dengan bidang ekonomi (khususnya akuntansi). 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 kerja. Alasannya karena mahasiswa hanya terbiasa memecahkan masalah di lingkungan kampus, tanpa mengetahui kondisi riil 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, 2010). 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 (*prudenti 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*) (Martono, 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 berfokuskan 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 di bagian akuntansi 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 banku 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 : 29 Maret – 29 April 2019  
Tempat : PT Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah KCP Jombang  
Alamat : K.H. Wachid Hasyim No. 85, Jombang, Jawa Timur.

## **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 di dirikan POSTAPARBANK 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**

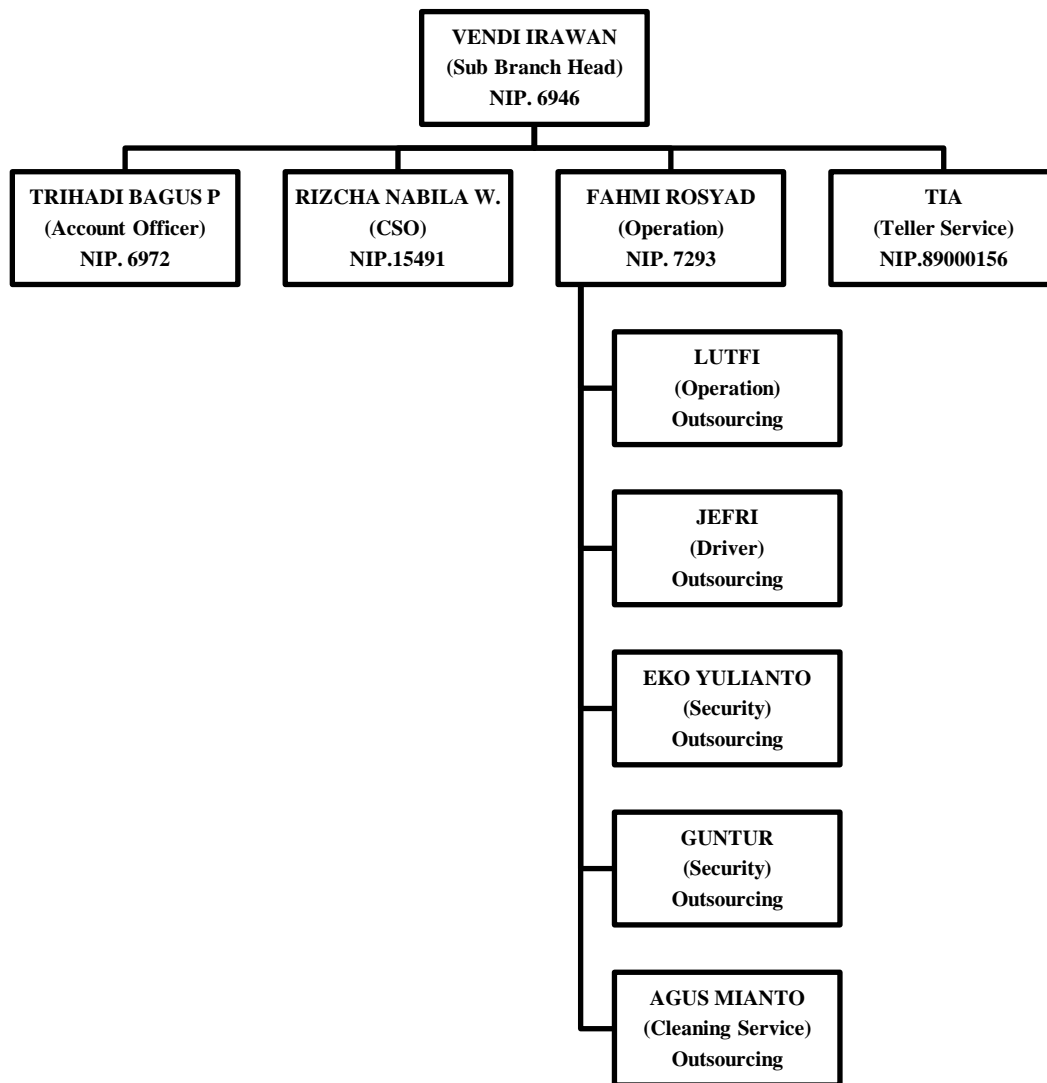
“Menjadi Bank Yang Terdepan Dalam Pembiayaan Perumahan”

- **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 BTN KCPS JOMBANG



Gambar 2.1 Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara KCPS Jombang

Sumber : Bank Tabungan Negara 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 I* (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 mempersiapkan 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 29 Maret – 30 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 5 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 dan mengupdet laporan keuangan (neraca, trial balance dan L/R) di kantor cabang pembantu
3. Melakukan rekapitulasi dan menginput pengeluaran harian
4. Menginput data Register Distribusi Berkas Dokumen Pokok
5. Membantu melakukan kegiatan LPA (Laporan Penilaian Akhir)
6. Melakukan pengecek-an setoran nasabah

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 (Ristanto, 2008:20).

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 (Haris, 2007:115-116).

### **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)

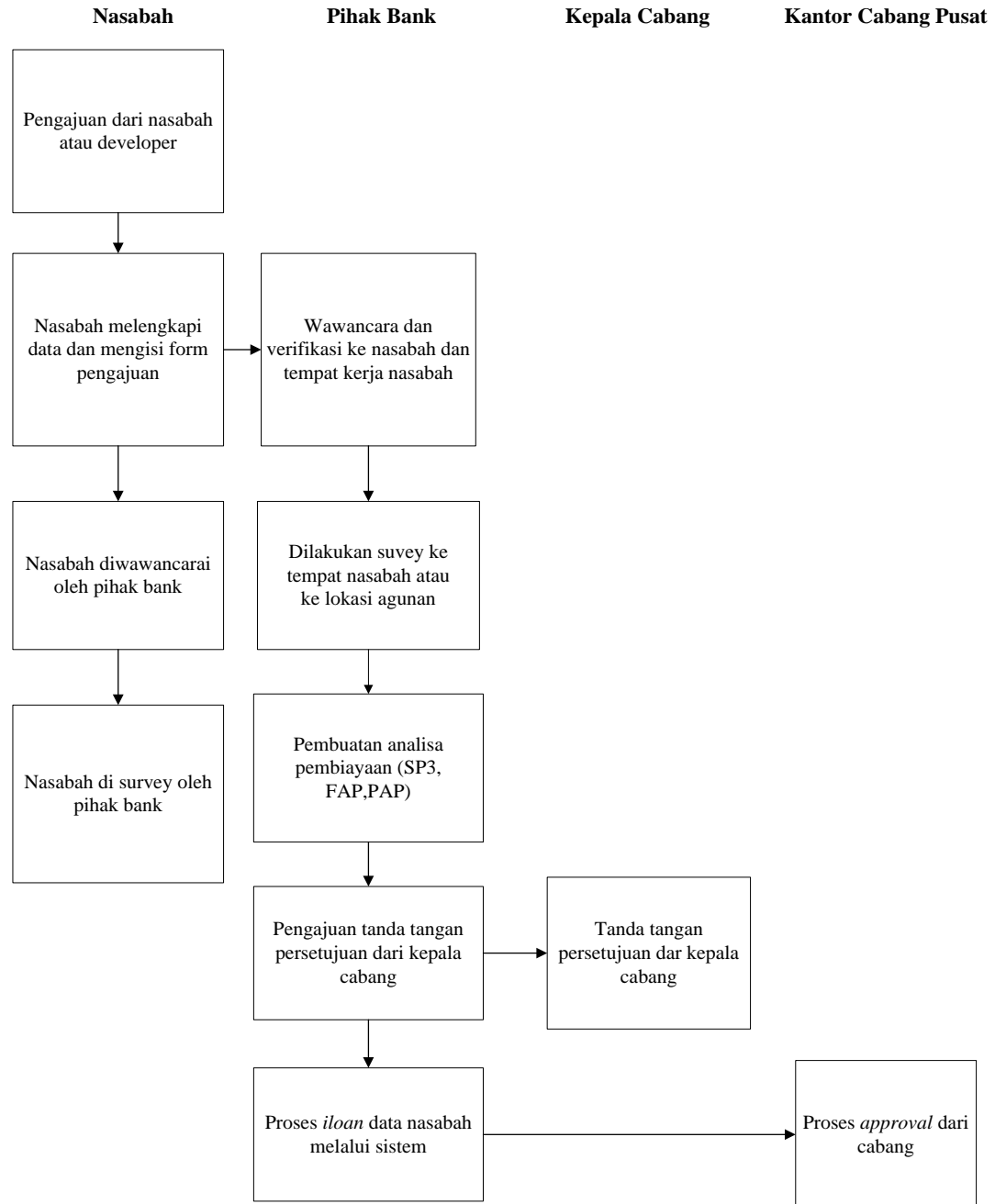
#### **b. Prosedur Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR)**

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 di dalam 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 dijaminan 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 3.1.2 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 di 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 kephahaman 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 tu 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 Syariah). *La Riba Jurnal Ekonomi Islam Vol. 1 No. 1*, 115-116.

Ismail. (2011). *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Kencana.

Lutfi. (2019, April Senin). Prosedur dan Realisasi KPR. (Renny, Eva, Afif, Eli, & Dewi, Pewawancara)

Nereshwari, V. (2018). *Prosedur Realisasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Indent iB Pada PT BTN Syariah Kantor Cabang Yogyakarta*. Yogyakarta: Laporan Magang Universitas Islam Indonesia.

Brosur Produk Tabungan BTN Syariah

Brosur Product Profile BTN Syariah

Brosur Penghimpunan Dana Bank BTN Syariah

Brosur Pembiayaan Bank BTN Syariah

Brosur Pembiayaan Gadai Bank BTN Syariah

[http:// Profile BTN Syariah.co.id](http://ProfileBTN Syariah.co.id)

Lampiran 1

**DAFTAR ABSENSI KULIAH KERJA MAGANG (KKM)  
PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk. KCPS JOMBANG  
29 MARET - 30 APRIL 2019**

NO.	NIM	NAMA	MARET			APRIL													
			29	30	31	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	1562040	Dewi Yulianti	√	-	-	√	√	-	√	√	-	-	√	√	√	√	√	-	-
2	1562066	Renny Eka Safitri	√	-	-	√	√	-	√	√	-	-	√	√	√	√	√	-	-
3	1562069	Eli Yuli Indrawati	√	-	-	√	√	-	√	√	-	-	√	√	√	√	√	-	-
4	1562086	Eva Meinurida	√	-	-	√	√	-	√	√	-	-	√	√	√	√	√	-	-
5	1562088	Irsya Dwi Afifah	√	-	-	√	√	-	√	√	-	-	√	√	√	√	√	-	-

**Keterangan :**   √ = Masuk  
                      - = Libur

**DAFTAR ABSENSI KULIAH KERJA MAGANG (KKM)  
PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk KCPS JOMBANG  
29 MARET - 30 APRIL 2019**

NO.	NIM	NAMA	APRIL															
			15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1	1562040	Dewi Yulianti	√	√	-	√	-	-	-	√	√	√	√	√	-	-	√	√
2	1562066	Renny Eka Safitri	√	√	-	√	-	-	-	√	√	√	√	√	-	-	√	√
3	1562069	Eli Yuli Indrawati	√	√	-	√	-	-	-	√	√	√	√	√	-	-	√	√
4	1562086	Eva Meinurida	√	√	-	√	-	-	-	√	√	√	√	√	-	-	√	√
5	1562088	Irsya Dwi Afifah	√	√	-	√	-	-	-	√	√	√	√	√	-	-	√	√

**Keterangan :**   √ = Masuk  
                      - = Libur

Menyetujui,  
Dosen Pembimbing Lapangan

  
Nur Anisah, SE., MSA., Ak., CA

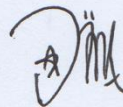
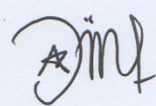

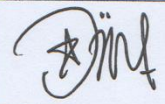
Mengetahui,  
Kepala Cabang

  
Vendi Irawan

## Lampiran 2






## FORMULIR KEGIATAN HARIAN MAHASISWA

Nama : DEWI YULIANTI  
 Nim : 1562040  
 Program Studi : AKUNTANSI  
 Tempat KKM : KCPS BTN SYARIAH JOMBANG

Minggu Ke-	Tanggal	Jenis Kegiatan	Tanda Tangan
I	29 Maret 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perkenalan</li> <li>• Breafing Job Disc</li> <li>• Pembelajaran &amp; Cetak Kliring</li> <li>• Pembelajaran Download Neraca, L/R</li> <li>• Pembelajaran Cek ttd &amp; Stempel Slip Setoran</li> </ul>	
	30 Maret 2019	• <i>Libur</i>	
	31 Maret 2019	• <i>Libur</i>	
	01 April 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Morning Breafing</li> <li>• Foto Copy Berkas</li> <li>• Mencatat Transaksi di Buku Besar</li> <li>• Cetak Kliring</li> </ul>	
	02 April 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Morning Breafing</li> <li>• Cetak Kliring</li> <li>• Bantek Berkas Dokumen</li> </ul>	
	03 April 2019	• <i>Libur Isra Mi'raj</i>	
	04 April 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Morning Breafing</li> <li>• Input Register Distribusi</li> </ul>	




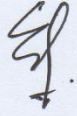
**FORMULIR KEGIATAN HARIAN MAHASISWA**

Nama : IRSYA DWI AFIFAH  
Nim : 1562088  
Program Studi : AKUNTANSI  
Tempat KKM : KCPS BTN SYARIAH JOMBANG

Minggu Ke-	Tanggal	Jenis Kegiatan	Tanda Tangan
I	29 Maret 2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• Perkenalan</li><li>• Breafing Job Disc</li><li>• Pembelajaran &amp; Cetak Kliring</li><li>• Pembelajaran Download Neraca, L/R</li><li>• Pembelajaran Cek ttd &amp; Stempel Slip Setoran</li></ul>	
	30 Maret 2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Libur</i></li></ul>	
	31 Maret 2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Libur</i></li></ul>	
	01 April 2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• Morning Breafing</li><li>• Mengecek Berkas</li><li>• Mencatat Transaksi di Buku Besar</li></ul>	
	02 April 2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• Morning Breafing</li><li>• Mengisi Slip Setoran</li><li>• Bantek Berkas Dokumen</li></ul>	
	03 April 2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Libur Isra Mi'raj</i></li></ul>	
	04 April 2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• Morning Breafing</li><li>• Verifikasi Bukti</li><li>• Mencatat Transaksi di Buku Besar</li></ul>	
	05 April 2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• Morning Breafing &amp; Kultum</li></ul>	

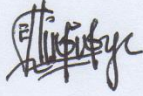



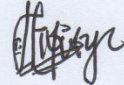
**FORMULIR KEGIATAN HARIAN MAHASISWA**

Nama : EVA MEINURIDA  
Nim : 1562086  
Program Studi : AKUNTANSI  
Tempat KKM : KCPS BTN SYARIAH JOMBANG

Minggu Ke-	Tanggal	Jenis Kegiatan	Tanda Tangan
I	29 Maret 2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• Perkenalan</li><li>• Breafing Job Disc</li><li>• Pembelajaran &amp; Cetak Kliring</li><li>• Pembelajaran Download Neraca, L/R</li><li>• Pembelajaran Cek ttd &amp; Stempel Slip Setoran</li></ul>	
	30 Maret 2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Libur</i></li></ul>	
	31 Maret 2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Libur</i></li></ul>	
	01 April 2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• Morning Breafing</li><li>• Kalkulasi Bea Materai</li><li>• Mencatat Transaksi di Buku Besar</li></ul>	
	02 April 2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• Morning Breafing</li><li>• Mengisi Slip Setoran</li><li>• Bantek Berkas Dokumen</li></ul>	
	03 April 2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Libur Isra Mi'raj</i></li></ul>	
	04 April 2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• Morning Breafing</li><li>• Input Register Distribusi Berkas Pokok ke KCS</li><li>• Mencatat Transaksi di Buku Besar</li></ul>	
	05 April 2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• Morning Breafing &amp;</li></ul>	

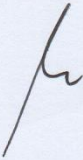



### FORMULIR KEGIATAN HARIAN MAHASISWA

Nama : ELI YULI INDRAWATI  
 Nim : 1562069  
 Program Studi : AKUNTANSI  
 Tempat KKM : KCPS BTN SYARIAH JOMBANG

Minggu Ke-	Tanggal	Jenis Kegiatan	Tanda Tangan
I	29 Maret 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perkenalan</li> <li>• Breafing Job Disc</li> <li>• Pembelajaran &amp; Cetak Kliring</li> <li>• Pembelajaran Download Neraca, L/R</li> <li>• Pembelajaran Cek ttd &amp; Stempel Slip Setoran</li> </ul>	
	30 Maret 2019	• <i>Libur</i>	
	31 Maret 2019	• <i>Libur</i>	
	01 April 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Morning Breafing</li> <li>• Mencatat Transaksi di Buku Besar</li> <li>• Kalkulasi Bea Materai</li> </ul>	
	02 April 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Morning Breafing</li> <li>• Mengisi Slip Setoran</li> <li>• Bantek Berkas Dokumen</li> </ul>	
	03 April 2019	• <i>Libur Isra Mi'raj</i>	
	04 April 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Morning Breafing</li> <li>• Cetak Kliring</li> <li>• Download Neraca &amp; L/R</li> </ul>	
	05 April 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Morning Breafing &amp; Kultum</li> <li>• Mengisi Slip Setoran</li> </ul>	

**FORMULIR KEGIATAN HARIAN MAHASISWA**

Nama : RENNY EKA SAFITRI  
Nim : 1562065  
Program Studi : AKUNTANSI  
Tempat KKM : KCPS BTN SYARIAH JOMBANG

Minggu Ke-	Tanggal	Jenis Kegiatan	Tanda Tangan
I	29 Maret 2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• Perkenalan</li><li>• Breafing Job Disc</li><li>• Pembelajaran &amp; Cetak Kliring</li><li>• Pembelajaran Download Neraca, L/R</li><li>• Pembelajaran Cek ttd &amp; Stempel Slip Setoran</li></ul>	
	30 Maret 2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Libur</i></li></ul>	
	31 Maret 2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Libur</i></li></ul>	
	01 April 2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• Morning Breafing</li><li>• Foto Copy Berkas</li><li>• Membantu Teller Cek Bukti Setoran</li><li>• Cetak Kliring</li></ul>	
	02 April 2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• Morning Breafing</li><li>• Foto Copy Berkas</li><li>• Bantek Berkas Dokumen</li></ul>	
	03 April 2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Libur Isra Mi'raj</i></li></ul>	
	04 April 2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• Morning Breafing</li><li>• Input Register Distribusi Berkas Pokok ke KCS</li><li>• Download Neraca &amp; L/R</li></ul>	
	05 April 2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• Morning Breafing &amp;</li></ul>	



**DOKUMENTASI**



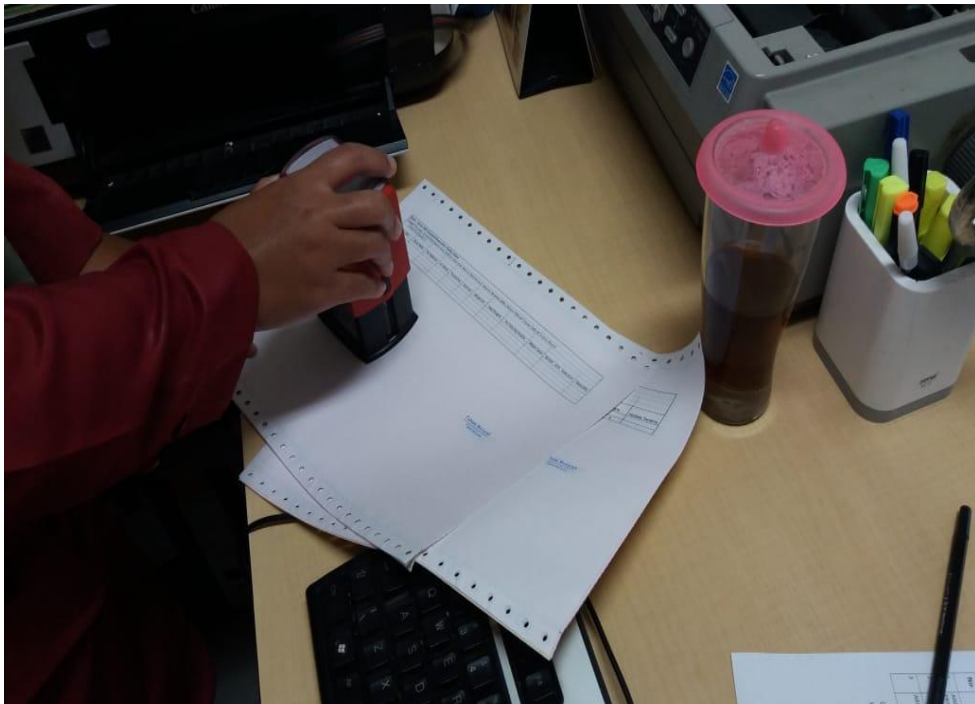
*Morning breafing*



*Verifikasi Bukti Slip Nasabah*



*Cetak Kliring*





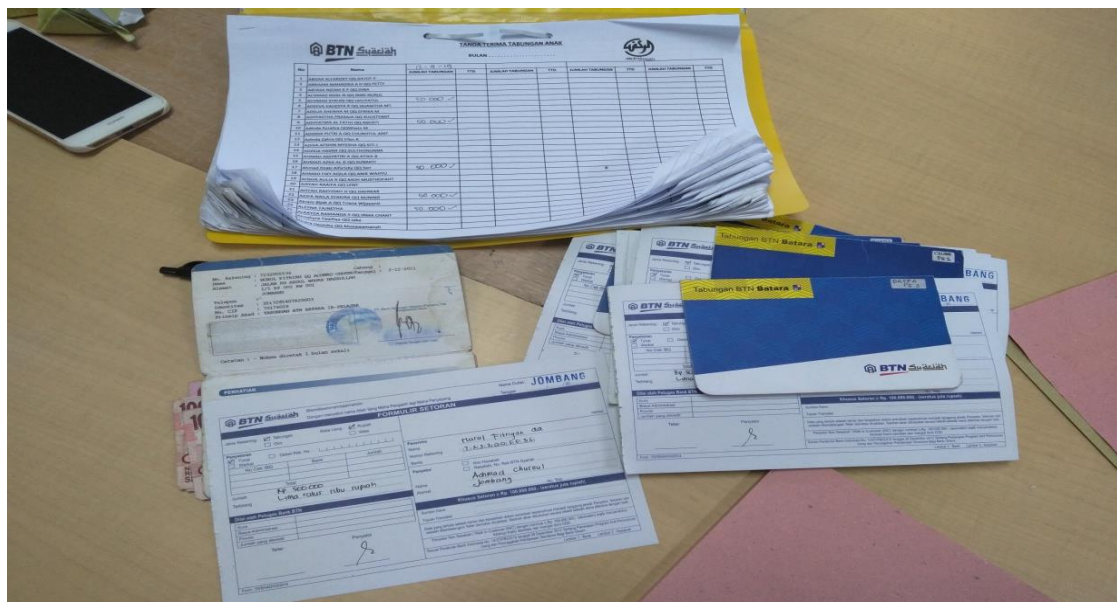
*Download Laporan Keuangan*



*Buat Form Pembukuan Rekening*



*Menulis Buku Tabungan*





*Kunjungan Dosen Pembimbing Lapangan*



*Arsip dokumen ke bantek*

**SURAT KETERANGAN**  
Nomor: 001/KCPS-JBG/IV/2019

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Vendi Irawan**

Jabatan : **Kepala Cabang**

Dengan ini menerangkan bahwa:

<b>1. Dewi Yulianti</b>	<b>1562040</b>	<b>Akuntansi</b>
<b>2. Renny Eka Safitri</b>	<b>1562065</b>	<b>Akuntansi</b>
<b>3. Eli Yuli Indrawati</b>	<b>1562069</b>	<b>Akuntansi</b>
<b>4. Eva Mei Nurida</b>	<b>1562086</b>	<b>Akuntansi</b>
<b>5. Irsya Dwi Afifah</b>	<b>1562088</b>	<b>Akuntansi</b>

Bahwa yang bersangkutan telah melaksanakan kegiatan magang kerja di PT. Bank Syariah Jombang (KCPS). Kuliah Kerja Magang tersebut telah dilaksanakan selama 1 bulan yaitu mulai tanggal 29 Maret 2019 s/d 30 April 2019

Selama magang di PT. Bank Syariah Jombang (KCPS), yang bersangkutan telah mempelajari tentang “Administrasi dan Umum” pada saat surat ini dikeluarkan, yang bersangkutan telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan baik.

Demikian surat keterangan magang ini kami buat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jombang, 02 Mei 2019

Kepala Cabang



Vendi Irawan