

**PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA
BANK SYARIAH INDONESIA KCP ANTASARI BANDAR LAMPUNG**

(Tugas Akhir)

Oleh

Angel Wahyuni

2301061019



**PROGRAM STUDI DIPLOMA III AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS LAMPUNG**

2026

ABSTRAK

PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK SYARIAH INDONESIA KCP ANTASARI BANDAR LAMPUNG

Oleh

ANGEL WAHYUNI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah Indonesia serta penerapan akad syariah dalam proses pembiayaannya. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui observasi dan wawancara. Objek penelitian difokuskan pada tahapan pemberian KPR mulai dari pengajuan permohonan, pemeriksaan dokumen, analisis kelayakan nasabah, proses akad, hingga pencairan pembiayaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur pemberian KPR pada Bank Syariah Indonesia telah dilakukan secara sistematis dan sesuai prinsip syariah. Bank menggunakan akad murabahah dalam pembiayaan rumah dengan margin keuntungan yang disepakati. Analisis kelayakan berdasarkan prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition*). Selain itu, bank juga menerapkan sistem pengendalian internal yang baik. Namun, masih terdapat kendala seperti keterlambatan pembayaran dan dokumen nasabah yang belum lengkap. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi dan referensi dalam memahami pembiayaan perumahan berbasis syariah.

Kata Kunci: Prosedur Pemberian KPR, Bank Syariah Indonesia, Murabahah, Pembiayaan Syariah, Prinsip Syariah, Prosedur Pembiayaan Syariah.

ABSTRAK

PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK SYARIAH INDONESIA KCP ANTASARI BANDAR LAMPUNG

Oleh

ANGEL WAHYUNI

This study aims to determine the procedures for granting Home Ownership Loans (KPR) at Bank Syariah Indonesia and the application of sharia contracts in the financing process. The research method used is descriptive qualitative with data collection techniques through observation and interviews. The research object focused on the stages of KPR granting, starting from application submission, document examination, customer feasibility analysis, the contract process, and financing disbursement. The results show that the KPR granting procedures at Bank Syariah Indonesia have been carried out systematically and in accordance with sharia principles. The bank uses a murabahah contract in home financing with an agreed profit margin. The feasibility analysis is based on the 5C principle (Character, Capacity, Capital, Collateral, and Condition). In addition, the bank also implements a sound internal control system. However, there are still obstacles such as late payments and incomplete customer documents. This research is expected to serve as evaluation material and reference in understanding sharia-based housing financing.

Keywords: Mortgage Granting Procedure, Bank Syariah Indonesia, Murabahah, Sharia Financing, Sharia Principles, Sharia Financing Procedure.

**PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA
BANK SYARIAH INDONESIA KCP BANDAR LAMPUNG**

(Tugas Akhir)

Oleh

Angel Wahyuni

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mendapatkan
Gelar Ahli Madya (A.Md) Akuntansi

Pada

Program Studi Diploma III Akuntansi
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Lampung



**PROGRAM STUDI DIPLOMA III AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS LAMPUNG 2026**

PERSETUJUAN

Judul Laporan Akhir:

**PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK
SYARIAH INDONESIA KCP ANTASARI
BANDAR LAMPUNG**

Nama Mahasiswa : **Angel Wahyuni**

Nomor Pokok Mahasiswa : **2301061019**

Program Studi : **DIII Akuntansi**

Fakultas : **Ekonomi dan Bisnis**



**Menyetujui,
Pembimbing**

**Mengetahui,
Ketua Program Studi**

**Yuztitya Asmaranti, S.E., M.Si.,
Ak., Ph.D**

NIP 19801017200501 2 002

**Ninuk Dewi K, S.E., M.Sc.,
Ph.D., Ak., CA**

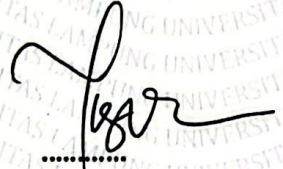
NIP 19820220200812 2 003

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua Penguji

: Yuztitya Asmaranti, S.E., M.Si., Ph.D



Penguji Utama

: Dr. Liza Alvia, S.E., M.Sc., Akt., CA



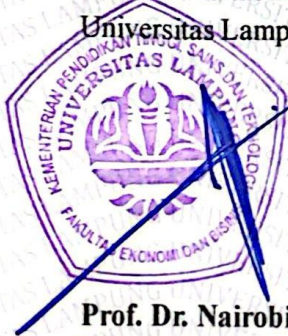
Sekretaris Penguji

: Aryan Danil Mirza. BR, S.Ak., M.Sc



2. Mengesahkan

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Lampung



Prof. Dr. Nairobi, S.E., M.Si
NIP 19660621 199003 1 003

Tanggal Lulus Ujian : 7 Mei 2026

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya menyatakan bahwa laporan akhir dengan judul:

Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Syariah Indonesia KCP Antasari Bandar Lampung

Adalah hasil karya sendiri.

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam laporan akhir tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin atau meniru dalam rangkaian kalimat atau simbol yang saya akui seolah-olah sebagai tulisan saya sendiri, dan atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan tulisan yang saya salin, tiru atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan pada penulis aslinya.

Apabila saya melakukan hal tersebut diatas, baik sengaja ataupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik laporan akhir yang saya ajukan ini. Bila kemudian terbukti bahwa saya melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain namun mengakui seolah olah sebagai hasil pemikiran saya sendiri, saya bersedia untuk dibatalkan gelar dan ijazah yang telah diberikan oleh Universitas Lampung.

Bandar Lampung, 7 Mei 2026

Yang Memberi Pernyataan



ANGEL WAHYUNI

NPM 2301061019

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama Angel Wahyuni yang biasa dipanggil Angel. Penulis dilahirkan di Donomulyo pada tanggal 17 Desember 2005. Penulis merupakan anak kedua dari pasangan Bapak Heri Yulianto dan Ibu Nuryati.

Pendidikan formal yang telah ditempuh oleh penulis yaitu sebagai berikut:

1. SD Negeri 3 Donomulyo, lulus pada tahun 2017.
2. SMP Negeri 1 Bumi Agung, lulus pada tahun 2020.
3. SMA Negeri 1 Sekampung, lulus pada tahun 2023.
4. Pada tahun 2023, penulis diterima sebagai mahasiswi Diploma III Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis di Universitas Lampung melalui jalur SNBT.

Motto

“Barangsiapa yang mengerjakan kebaikan sekecil apa pun, niscaya dia akan melihat (balasan) nya.”
(Q.S Al-Zalzalah: 7)

“Bila esok nanti kau sudah lebih baik, jangan lupa masa-masa sulitnya. Ceritakan kembali pada dunia, caramu merubah keluh jadi senyuman”
(Admash Kamalang)

“Bersyukur atas apa yang kamu miliki, tetapi jangan berhenti untuk mencapai yang lebih baik”
(Penulis)

PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirahim

Alhamdulillah rabbil ‘alamin, puji Syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat, hidayah, dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik. Tugas Akhir ini penulis persembahkan sebagai ungkapan rasa syukur, cinta, dan terima kasih kepada:

Kedua Orang Tua

Karya ini sepenuhnya penulis persembahkan untuk kedua orang tua tercinta. Terima kasih atas cinta, kasih sayang, doa yang tidak pernah terputus, kesabaran, pengorbanan, serta dukungan yang selalu mengiringi setiap langkah penulis. Segala pencapaian penulis tidak lepas dari peran dan ridho kalian.

Bapak dan Ibu Guru serta Dosen Pengajar

Terima kasih atas ilmu, bimbingan, kesabaran, dan arahan yang telah diberikan kepada penulis selama menempuh pendidikan. Semoga seluruh ilmu yang diberikan menjadi amal jariyah dan bermanfaat bagi penulis di masa depan.

Almamater Tercinta

Universitas Lampung

Terima kasih atas ilmu, bimbingan, kesabaran, dan arahan yang telah diberikan kepada penulis selama menempuh pendidikan. Semoga seluruh ilmu yang diberikan menjadi amal jariyah dan bermanfaat bagi penulis di masa depan.

SANWACANA

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir dengan baik. Tugas akhir yang berjudul **“Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Syariah Indonesia KCP Antasari Bandar Lampung”** disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Diploma III Akuntansi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, arahan, dukungan, serta motivasi dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Ir. Lusmeilia Afriani, D.E.A., I.P.M., selaku Rektor Universitas Lampung beserta seluruh jajaran pimpinan Universitas Lampung.
2. Bapak Prof. Dr. Nairobi, S.E., M.Si., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung.
3. Ibu Ninuk Dewi K., S.E., M.Sc., Ph.D., Ak., CA., selaku Ketua Program Studi DIII Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis.
4. Ibu Yuztitya Asmaranti, S.E., M.Si., Ak., Ph.D., selaku Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan hingga terselesaikan laporan akhir ini.
5. Ibu Dr. Liza Alvia, S.E., M.Sc., Akt., CA., selaku Penguji Utama yang telah memberikan kritik, saran, serta masukan yang membangun demi kesempurnaan Tugas Akhir ini.
6. Bapak Aryan Danil Mirza. Br, S.Ak., M.Sc., selaku Sekertaris Penguji yang telah memberikan waktu dan wawasan serta arahannya hingga terselesaikan Tugas Akhir ini.

7. Seluruh dosen Program Studi DIII Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung yang telah dengan penuh dedikasi memberikan ilmu pengetahuan, wawasan, pengalaman, serta bimbingan akademik yang sangat berharga selama penulis menempuh pendidikan.
8. Seluruh dosen, staf, dan karyawan Universitas Lampung yang telah memberikan bantuan dan pelayanan yang baik selama masa perkuliahan.
9. Kedua orang tua penulis, Bapak Heri Yulianto dan Ibu Nuryati terima kasih untuk segala pengorbanan, dukungan moral maupun material, serta semangat yang tiada henti kepada penulis. Semoga segala kebaikan, kasih sayang, dan pengorbanan yang telah diberikan mendapat balasan terbaik dari Allah SWT. Penulis berharap tugas akhir ini dapat menjadi salah satu bentuk kebanggaan dan ungkapan terima kasih penulis kepada kedua orang tua tercinta.
10. Kakak penulis, Novi Setyawan terima kasih atas bantuan dalam berbagai hal sederhana, dan semangat yang diberikan serta yang senantiasa menemani penulis.
11. Sahabat penulis, Aulia, Nita, Dita, terima kasih atas dukungan, semangat, bantuan dan kebersamaan dari awal kuliah hingga selama proses penyusunan tugas akhir. Semoga persahabatan yang terjalin selalu terjaga dengan baik.
12. Sahabat kontrakan rumah penulis, Mba Ayang, Helsa, terima kasih dukungan, semangat, bantuan, serta kebersamaan yang telah diberikan dari awal perkuliahan hingga akhir.
13. Teman-teman DIII Akuntansi angkatan 2023 penulis, terima kasih yang telah memberikan dukungan, semangat, kebersamaan, dan kenangan berharga selama masa perkuliahan.
14. Seluruh pegawai di Bank Syariah Indonesia KCP Antasari, terima kasih telah memberikan ilmu serta bantuan selama proses pelaksanaan kegiatan PKL di BSI KCP Antasari
15. Seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan Tugas Akhir ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
15.1	L
atar Belakang	1
15.2	I
identifikasi Masalah	4
15.3	T
ujuan Penelitian	4
15.4	M
anfaat Penelitian	5
15.4.1	M
anfaat Teoris	5
15.4.2	M
anfaat Praktis	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Pengertian Bank	6
2.2 Pengertian Bank Syariah.....	6
2.3 Pengertian Kredit	7
2.3.1 Fungsi Kredit	7
2.3.2 Tujuan Kredit.....	8
2.3.3 Unsur-Unsur Kredit	8
2.4 Sistem Jual Beli Dalam Bank Syariah	9
2.5 Analisis Pemberi Kredit	10
2.6. Pengertian Prosedur	10
2.6.1 Karakteristik Prosedur	11
2.6.2 Manfaat Prosedur.....	11
2.7. Pengertian Sistem	12
2.7.1 Pengertian Sistem Pengendalian Internal	12
2.7.2 Tujuan Sistem Pengendalian Internal	13

2.7.3 Unsur-Unsur Sistem Pengendalian Internal.....	14
2.8 Akad Murabahah	14
BAB III METODE PENELITIAN.....	16
3.1 Desain Penulisan	16
3.2 Jenis dan Sumber Data	16
3.3 Metode Pengumpulan Data	17
3.4 Objek Kerja Praktik.....	17
3.5 Lokasi dan Waktu Praktik.....	17
3.6 Profil Bank Syariah Indonesia	17
3.6 Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Antasari Bandar Lampung.....	19
3.7 Visi Misi Bank Syariah Indonesia	20
BAB IV PEMBAHASAN	21
4.1 Kredit Kepemilikan Rumah Bank Syariah Indonesia	21
4.1.1 Jenis Jenis Kredit Kepemilikan Rumah Bank Syariah Indonesia	21
4.1.2 Akad Kredit Kepemilikan Rumah Syariah.....	22
4.2 Syarat dan Ketentuan Kepemilikan Rumah Kredit Syariah.....	22
4.3 Sistem Pengendalian Internal pada Kredit Pemilikan Rumah	24
4.4 Penilaian Kelayakan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah.....	24
4.5 Bagan Alur (Flowchart) Pemberian Kredit Pemilikan Rumah	27
4.6 Bagan Alur (Flowchart) Pencatatan Akuntansi	29
4.7 Pencatatan Akuntansi Kredit Pemilikan Rumah	32
4.7.1 Pencatatan Pembelian Rumah dari Developer	32
4.7.2 Pencatatan Pencairan Pembiayaan Kepada Nasabah.....	33
4.7.3 Pencatatan Pengakuan Keuntungan Margin Murabahah	33
4.7.4 Pencatatan Nasabah Membayar Angsuran Bulanan	33
4.7.5 Pencatatan Pembiayaan Bermasalah.....	33
4.8 Kendala Yang Sering Dihadapi Dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah	33
4.9 Solusi Dalam Mengatasi Kendala Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah	34
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	36
5.1 Kesimpulan.....	36

5.2 Saran.....	xv 37
DAFTAR PUSTAKA.....	38
LAMPIRAN	42

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Data Nasabah KPR Bank Syariah Indonesia KCP Antasari Tahun1	1
Tabel 2. Perbandingan Ketentuan Komersil dan Subsidi22	22
Tabel 3. Perbandingan Syarat Dokumen Komersil dan Subsidi23	23
Tabel 4. Penerapan 5C Pada KPR Bank Syariah Indonesia KCP Antasari.....25	25

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Struktur Organisasi Bank BSI KCP Antasari	19
Gambar 2. Bagan Alur (<i>Flowchart</i>) Pemberian KPR.....	28
Gambar 3. <i>Flowchart</i> Pencatatan Akuntansi.....	30

DAFTAR LAMPIRAN

1. Formulir Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	43
2. Foto Wawancara Pada Pegawai Bank.....	44
3. Daftar Pertanyaan Wawancara Pada Pegawai Bank	45
4. Dokumen Akad.....	46
5. Brosur Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	47
6. Surat Pernyataan PKL	48
7. Penilaian Pembimbing PKL	4

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan ekonomi nasional yang terus mengalami dinamika berpengaruh berbagai sektor kehidupan masyarakat, salah satunya adalah sektor perumahan. Rumah merupakan kebutuhan primer yang harus segera dipenuhi keberadaanya bagi setiap manusia (Azis, 2023). Pertumbuhan ekonomi yang diiringi dengan peningkatan jumlah penduduk serta urbanisasi menyebabkan kebutuhan akan tempat tinggal yang layak semakin meningkat. Rumah tidak hanya berfungsi sebagai kebutuhan primer, tetapi juga memiliki peran strategis dalam mendukung stabilitas sosial dan peningkatan kesejahteraan ekonomi masyarakat.

Abrori et al. (2022) menyebutkan bahwa bank syariah adalah bank yang menjalankan usaha berdasarkan prinsip syariah. Tiga jenis utamanya adalah BUS (Badan Usaha Rakyat), UUS (Unit Usaha Syariah), BPRS (Badan Pembiayaan Rakyat Syariah). Dari uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa bank merupakan lembaga yang berpegang pada prinsip-prinsip syariah, mengikuti semua hukum yang berlaku, dan menjalankan bisnis sesuai dengan hukum tersebut. Khususnya, bank syariah menyediakan salah satu produk, yaitu pembiayaan pemilikan rumah.

Tabel 1. Data Nasabah KPR Bank Syariah Indonesia KCP Antasari Pertahun

Tahun	Konsumen
2023	327
2024	346
2025	374

Sumber: Bank Syariah Indonesia KCP Antasari

Berdasarkan Berdasarkan data jumlah konsumen pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KC Antasari, jumlah nasabah meningkat dari 327 konsumen pada tahun 2023 menjadi 346 konsumen pada tahun 2024, atau bertambah 19 konsumen (sekitar 5,8%), dan kembali meningkat menjadi 374 konsumen pada tahun 2025, atau bertambah 28 konsumen (sekitar 8,1%). Pada tahun 2023, pertumbuhan ini diperkirakan dipengaruhi oleh mulai membaiknya kondisi perekonomian nasional, stabilnya tingkat inflasi, serta meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap hunian, sehingga mendorong minat terhadap pembiayaan KPR syariah. Pada tahun 2024 hingga 2025, peningkatan jumlah konsumen diperkirakan semakin didukung oleh pertumbuhan sektor properti, meningkatnya daya beli masyarakat serta kebutuhan permintaan pembiayaan perumahan juga semakin tinggi

Peningkatan jumlah konsumen pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Antasari dari 327 nasabah pada tahun 2023 menjadi 374 nasabah pada tahun 2025 menunjukkan bahwa kebutuhan masyarakat terhadap pembiayaan kepemilikan rumah terus meningkat. Namun banyak dari masyarakat belum memahami secara menyeluruh tahapan serta menganggap bahwa proses pengajuan KPR Syariah rumit dan lama. Kondisi tersebut menuntut adanya prosedur pemberian KPR yang terstruktur, efektif, dan sesuai dengan prinsip kehati-hatian agar proses pembiayaan dapat berjalan lancar, meminimalkan risiko, serta memastikan bahwa pembiayaan diberikan kepada nasabah yang memenuhi persyaratan dan memiliki kemampuan untuk memenuhi kewajibannya (Fitriyani et al., 2023).

Bank syariah memiliki jenis akad, yaitu akad murabahah yang digunakan dalam pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli. (Yunita, 2021) Murabahah adalah jenis pembiayaan jual beli dimana bank menyerahkan barang pada awal akad dan bank menetapkan harga jual yang terdiri dari harga pokok ditambah margin keuntungan. Harga ini tidak berubah selama jangka waktu pembiayaan. Akad murabahah digunakan dalam pembayaran secara angsuran atau pembayarn tunai setelah nasabah menerima barang. Seiring dengan tujuan sistem untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dalam membeli rumah, terutama dari

kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) pemerintah mengambil kebijakan berupa pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

Bank menyediakan kemudahan bagi nasabah untuk memperoleh kredit serta menetapkan prosedur yang jelas dengan syarat yang harus diikuti sejak awal hingga realisasi kredit, termasuk kelengkapan rumah yang akan dihuni oleh nasabah. Oleh karena itu, nasabah perlu pemahaman sistem kredit, khususnya prosedur pemberian kredit. Setiap bank melakukan penilaian kredit sebelum memberi kredit. Azmi (dalam Putri, 2021) penilaian dilakukan terhadap faktor-faktor pada debitur dengan menggunakan analisis 5C yang meliputi *character* (sifat dan watak calon debitur), *capacity* (kemampuan debitur membayar kredit), *capital* (modal calon debitur), *condition* (kondisi calon debitur), *collecteral* (jaminan).

Masyarakat dapat memiliki rumah melalui kredit tanpa harus membayar harga rumah di awal. Pemerintah bekerja sama dengan perbankan, termasuk Bank Syariah Indonesia (BSI). Bank memberikan perjanjian kredit, khususnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dengan format standar karena besarnya resiko yang ditanggung pihak bank. Bank memberikan blangko perjanjian kredit dengan isi yang telah disiapkan sebelumnya dan memberikannya kepada setiap pemohon kredit untuk disetujui Ilham et al. (2021). Bagi masyarakat yang memiliki penghasilan tidak tetap dan belum memiliki rumah, pihak terkait memerlukan surat pernyataan yang diketahui oleh kepala desa atau lurah sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP).

Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Antasari Bandar Lampung menawarkan program KPR syariah untuk membantu individu memiliki rumah berdasarkan prinsip syariah, salah satunya program tersebut adalah KPR Sejahtera Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. (Refalina, 2024). Bank akan menggunakan jenis akad setelah perjanjian yaitu, Akad Wakalah, dimana bank bertindak sebagai perwakilan nasabah untuk membeli rumah, di mana bank menjual rumah kepada nasabah dengan margin yang telah disepakati sebelumnya. Untuk memberikan

keamanan hukum dan kenyamanan bagi nasabah, seluruh prosedur dilakukan sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional-MUI dan diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah internal bank (Sobari et al., 2024).

Islami (2023), menyatakan meskipun KPR BSI menggunakan prinsip syariah, agunan tetap diperlukan sebagai jaminan atas pembiayaan yang diberikan. Dewan Syariat Nasional Ulama Indonesia Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah, serta Pemerintah Republik Indonesia melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Perbankan Syariah, meskipun KPR BSI menggunakan prinsip syariah, agunan tetap dapat diminta sebagai jaminan atas pembiayaan yang diberikan.

Dengan uraian latar belakang yang di atas, penulis menyusun Tugas Akhir dengan judul: **“Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Syariah Indonesia KCP Antasari Bandar Lampung”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pemberian pembiayaan rumah KPR di Bank BSI Antasari.
2. Kendala apa yang sering dihadapi dalam pembiayaan KPR di Bank BSI Antasari.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mendeskripsikan prosedur pemberian pembiayaan rumah KPR di Bank BSI Antasari.
2. Mengidentifikasi kendala yang dihadapi dalam pembiayaan KPR di Bank BSI Antasari.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, adapun manfaat penelitian ini sebagai berikut:

1.4.1 Manfaat Teoris

1. Menambah wawasan dan pengetahuan mengenai konsep serta prosedur pembiayaan, khususnya Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)
2. Menjadi referensi atau sumber literatur bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan topik serupa
3. Mengembangkan dan memperkaya teori-teori yang berkaitan dengan sistem dan prosedur pembiayaan di lembaga keuangan

1.4.2 Manfaat Praktis

1. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dan evaluasi bagi perusahaan, khususnya dalam meningkatkan kualitas pelayanan serta menyempurnakan prosedur yang diterapkan, seperti pembiayaan KPR.

2. Bagi Peneliti Selanjutnya

Peneliti diharapkan menjadi referensi dan bahan pembandingan bagi peneliti selanjutnya yang ingin mengkaji topik serupa.

3. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pemahaman terhadap masyarakat mengenai prosedur dan mekanisme KP

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Bank

Bank menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang perbankan merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Fungsi bank yang diarahkan sebagai agen pembangunan, yaitu sebagai suatu lembaga yang bertujuan mendukung pelaksanaan pembangunan nasional serta meningkatkan pemerataan pembangunan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional dan bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Fure, 2022).

2.2 Pengertian Bank Syariah

Bank Syariah Indonesia adalah bank yang beroperasi yang tidak mengandalkan pada bunga, yang operasional dan produknya sesuai dengan prinsip Islam. Bank syariah terikat dengan ketentuan-ketentuan yang ada dalam Al-Qur'an dan Al-Hadist. Transaksi-transaksi pada perbankan syariah harus terhindar dari interest (riba) dan kontrak-kontrak yang mengandung ketidakpastian menekankan pada prinsip bagi hasil dan risiko, mengutamakan investasi pada sektor ekonomi halal dan harus didasari pada transaksi ril (Ritonga et al., 2021).

Sahri (2024), menyatakan bank syariah merupakan lembaga perbankan yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah Islam dan memiliki

sistem operasional yang berbeda dengan bank konvensional, terutama dalam pengelolaan keuntungan serta hubungan antara bank dan nasabah. Bank syariah tidak menggunakan sistem bunga, melainkan menerapkan akad-akad syariah seperti bagi hasil, jual beli, dan sewa dalam setiap transaksi keuangan.

2.3 Pengertian Kredit

Kredit dalam arti ekonomi adalah penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang baik dalam bentuk barang, uang, maupun jasa. Sedangkan menurut Mulyadi (dalam Abdurahman et al. 2021) penjualan kredit dilakukan oleh perusahaan dengan cara mengirimkan barang sesuai dengan order yang diterima dari pembeli dan untuk jangka waktu tertentu perusahaan memiliki tagihan kepada pembeli tersebut.

Nugroho (2022), mengungkapkan kredit merupakan fasilitas penyediaan dana yang diberikan oleh bank kepada nasabah berdasarkan suatu perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Dalam pelaksanaannya, nasabah memiliki kewajiban untuk mengembalikan dana yang telah diterima dalam jangka waktu tertentu beserta imbalan atau keuntungan yang telah ditetapkan.

2.3.1 Fungsi Kredit

Pada dasarnya fungsi pokok bank menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023, fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Menurut Kuncoro dan Suhardjono dalam (Ramadhan, 2021) fungsi bank yaitu:

1. Bank sebagai lembaga yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan.
2. Bank sebagai lembaga yang menyalurkan dana masyarakat dalam bentuk kredit.
3. Bank sebagai lembaga yang melancarkan transaksi perdagangan dan peredaran uang.

Christina et al. (2025) menyatakan kredit berfungsi sebagai sarana intermediasi perbankan yang menyalurkan dana dari pihak yang memiliki kelebihan dana kepada masyarakat yang membutuhkan pembiayaan.

2.3.2 Tujuan Kredit

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Perbankan adalah untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Dari faktor tersebut, maka dalam penyaluran kredit terdapat unsur keamanan (*Safety*), dan sekaligus juga unsur keuntungan (*profitability*) dari suatu kredit. Kedua unsur tersebut saling berkaitan, keamanan (*Safety*) dimaksud adalah bahwa prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang dan jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya, sehingga keuntungan (*profitability*) yang diharapkan tersebut menjadi kenyataan (Lailiyah et al., 2022).

Salsabila (2025), menyatakan kredit bertujuan untuk menyalurkan dana kepada sektor produktif guna mendukung kegiatan usaha dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi masyarakat. Pemberian kredit membantu pelaku usaha memperoleh tambahan modal sehingga kegiatan usaha dapat berkembang dengan lebih optimal. Selain itu, kredit juga bertujuan meningkatkan aktivitas perekonomian serta memberikan manfaat bagi bank melalui keuntungan yang diperoleh dari penyaluran dana tersebut.

2.3.3 Unsur-Unsur Kredit

Imanuddin et al. (2024) menyatakan adapun unsur-unsur kredit adalah:

1. Kreditur

Kreditur adalah pihak atau lembaga yang memberikan pinjaman atau kredit kepada individu, perusahaan, atau pemerintah. Kreditur dapat berupa bank, lembaga keuangan, perusahaan kartu kredit, atau investor individu.

2. Debitur

Debitur adalah perusahaan, individu atau entitas yang meminjam uang atau sumber daya lainnya dari pihak lain, seperti bank, lembaga keuangan, atau pemberi pinjaman lainnya.

3. Jangka Waktu

Jangka waktu kredit merujuk pada periode waktu yang diberikan oleh pemberi pinjaman kepada peminjam untuk melunasi pinjaman. Jangka

waktu kredit ini dapat bervariasi mulai dari beberapa bulan hingga beberapa tahun tergantung pada jenis pinjaman yang diberikan dan kesepakatan antara pemberi pinjaman dan peminjam.

4. Bunga

Bunga kredit adalah biaya tambahan yang harus dibayar oleh peminjam kepada pemberi pinjaman sebagai imbalan atas penggunaan uang yang dipinjam. Bunga ini dihitung sebagai persentase dari jumlah pinjaman. Bunga kredit adalah sumber pendapatan bagi pemberi pinjaman dan merupakan risiko bagi peminjam karena mereka harus membayar jumlah yang lebih besar dari jumlah yang dipinjam.

5. Jaminan

Jaminan kredit adalah suatu bentuk jaminan yang diberikan oleh pemberi jaminan kepada kreditor sebagai jaminan atas pelunasan kredit yang diberikan oleh kreditor kepada peminjam. Dalam hal ini, pemberi jaminan bertindak sebagai pihak yang menjamin bahwa peminjam akan dapat membayar kembali kredit yang diberikan oleh kredit.

6. Plafon

Plafon kredit adalah batas maksimum jumlah uang yang dapat dipinjam oleh peminjam dari suatu lembaga keuangan atau bank. Plafon kredit ini ditentukan oleh lembaga keuangan atau bank berdasarkan analisis kelayakan kredit dan kemampuan peminjam untuk membayar kembali pinjaman tersebut.

Fitria dan Suhendi (2025), menyatakan meliputi adanya pemberi dan penerima kredit, kepercayaan, perjanjian, jangka waktu, serta risiko. Kepercayaan menjadi dasar bank dalam memberikan kredit kepada nasabah dengan harapan dana dapat dikembalikan sesuai kesepakatan yang telah ditentukan.

2.4 Sistem Jual Beli Dalam Bank Syariah

Muchtar (2021), menyatakan salah satu jenis jual beli barang yang dikembangkan oleh bank syariah adalah Murabahah. Murabahah juga menawarkan keuntungan bagi bank syariah, salah satu keuntungan yang timbul adalah dari perbandingan harga jual dan harga jual. Sistem jual beli murabahah pada pembiayaan KPR di

Bank Syariah Indonesia dilakukan dengan mekanisme bank terlebih dahulu membeli rumah yang diinginkan nasabah, kemudian menjual kembali rumah tersebut kepada nasabah dengan harga jual yang terdiri dari harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati bersama (Viola dan Hidayat, 2025)

Dalam pelaksanaannya, proses pembiayaan dilakukan melalui tahapan pengajuan pembiayaan, verifikasi dokumen, penetapan harga jual dan margin secara transparan, penandatanganan akad murabahah, hingga pembayaran angsuran oleh nasabah sesuai jangka waktu yang telah ditentukan. Sistem murabahah tersebut diterapkan untuk memastikan transaksi berjalan sesuai prinsip syariah dan terhindar dari unsur riba Bank membeli terlebih dahulu barang atau rumah yang dibutuhkan nasabah, kemudian menjual kembali kepada nasabah dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati di awal akad (Ramadhan, 2025)

2.5 Analisis Pemberi Kredit

Sari et al. (2024) menyatakan bahwa bank melaksanakan analisis kredit melalui tahapan pemeriksaan kelengkapan dokumen, wawancara calon debitur, survei lapangan, serta analisis kemampuan pembayaran nasabah. Penerapan analisis tersebut bertujuan untuk memastikan kelayakan debitur dan meminimalkan risiko terjadinya kredit bermasalah sehingga prinsip kehati-hatian bank tetap terjaga. Kelayakan pemberi kredit secara umum dapat dilakukan dengan memperhatikan aspek 5 C yang meliputi: *character, capacity, capital, colleteral dan condition of economy* (Djuarni dan Ratnasari, 2022).

2.6. Pengertian Prosedur

Mulyadi (2008), menyatakan prosedur adalah sistem akuntansi dapat dipahami sebagai rangkaian kegiatan klerikal yang melibatkan lebih dari satu orang atau beberapa unit kerja, yang dirancang secara terstruktur memastikan bahwa transaksi perusahaan yang bersifat berulang dikelola secara konsisten dan terdokumentasi secara sistematis dalam sistem akuntansi. (Kadek et al., 2023) menyatakan prosedur adalah serangkaian untuk menangani suatu pekerjaan yang dilakukan secara berulang-ulang dan telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang pada suatu departemen atau Perusahaan.

Penelitian lain menyatakan prosedur merupakan tahapan atau langkah-langkah yang disusun secara sistematis untuk melaksanakan suatu kegiatan agar tujuan dapat tercapai secara efektif dan terarah (Akmalul et al., 2023).

2.6.1 Karakteristik Prosedur

Najib dan Astuti (2025), menyebutkan bahwa karakteristik prosedur terdiri dari:

1. Prosedur menunjang pencapaian organisasi.
2. Prosedur menunjukan urutan yang logis dan sederhana.
3. Mencegah terjadinya penyimpangan.
4. Adanya pedoman kerja yang harus diikuti oleh anggota-anggotanya.
5. Prosedur menunjukan adanya Keputusan dan tanggung jawab.

Mellika et al. (2025), menyatakan memiliki karakteristik berupa petunjuk kerja yang disusun secara tertulis, sistematis, dan mudah dipahami oleh pelaksana kerja. Prosedur digunakan sebagai pedoman dalam menjalankan kegiatan agar pekerjaan dapat dilakukan secara efektif, efisien, dan konsisten sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan. Serta ditunjukkan melalui adanya tahapan kerja yang jelas, terstruktur, konsisten, dan saling berkaitan dalam suatu sistem pelaksanaan kegiatan (Gobel et al., 2024).

2.6.2 Manfaat Prosedur

Najib dan Astuti (2025), mengungkapkan manfaat prosedur terdiri dari:

1. Lebih mudah dalam pengambilan langkah kerja.
2. Menjadikan pekerjaan lebih terstruktur karena lebih prosedur dengan adanya penyederhanaan kegiatan.
3. Membuat serta meningkatkan produktivitas yang efisien dan efektif.
4. Merubah pekerjaan yang berulang menjadi rutin secara terbatas, sehingga membuat pelaksanaan dalam melakukan pekerjaan.
5. Mencegah terjadinya kesalahan dan penyimpangan.

Subandi dan Rahmawati (2024), menyatakan memiliki manfaat untuk meningkatkan efisiensi dan konsistensi dalam pelaksanaan pekerjaan. Selain itu, prosedur juga membantu meminimalkan kesalahan kerja serta mempermudah

penyelesaian masalah dalam suatu organisasi. Dengan adanya prosedur yang jelas, kegiatan kerja dapat berjalan lebih terarah, efektif, dan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan.

2.7. Pengertian Sistem

Heryana (2021), sistem terdiri dari sekumpulan komponen yang saling berhubungan dan bekerja secara terintegrasi, yang terdiri dari input, proses, output, dan umpan balik untuk mencapai tujuan tertentu. Setiap bagian dari sistem memiliki fungsi namun berdampak satu sama lain, sehingga bagaimana setiap bagian bekerja bersama-sama sangat penting untuk keberhasilan sistem.

Erwan Efendi (2023), mengungkapkan sistem terdiri dari sekumpulan elemen yang saling bergantung dan berinteraksi satu sama lain sehingga gangguan pada salah satu elemen akan berdampak pada elemen lainnya. Oleh karena itu, sistem dianggap sebagai kesatuan yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain antar bagiannya karena masing-masing komponen saling mempengaruhi untuk mencapai tujuan bersama.

2.7.1 Pengertian Sistem Pengendalian Internal

Ferbriani (2024), sistem pengendalian internal adalah suatu proses yang melibatkan manajemen dan seluruh karyawan organisasi yang dirancang untuk memberikan keyakinan yang memadai dalam mencapai tujuan organisasi, khususnya dalam memastikan operasi yang efektif dan efisien. Sistem ini sangat penting untuk mengarahkan operasi organisasi berjalan sesuai rencana sambil meminimalkan risiko yang dapat menghambat pencapaian tujuan.

Nisa et al. (2024), menyatakan sistem pengendalian internal adalah mekanisme yang digunakan oleh perusahaan untuk melindungi aset, memastikan bahwa data konsisten dan akurat, meningkatkan efisiensi operasional, dan mendorong kepatuhan manajemen terhadap kebijakan dan prosedur. Organisasi dapat mengurangi risiko penyimpangan dan memastikan bahwa seluruh aktivitas berjalan dengan tujuan sesuai penerapan sistem ini.

Siringoringo et al. (2023), mengungkapkan sistem pengendalian internal memastikan transparansi dalam pengelolaan organisasi dan kualitas serta keandalan

laporan keuangan. Selain itu, sistem ini membantu proses pengambilan keputusan dengan memastikan bahwa informasi yang dihasilkan akurat dan dapat dipercaya sehingga mencapai tujuan secara optimal.

2.7.2 Tujuan Sistem Pengendalian Internal

Committee of Sponsoring Organizations (COSO) dalam (Djauhar, 2025)

mengungkapkan tujuan terdiri dari:

1. Tujuan operasi, pengendalian internal berkaitan dengan efektivitas dan efisiensi operasi.
2. Tujuan pelaporan, menjelaskan bahwa pengendalian berkaitan dengan pelaporan keuangan internal dan eksternal, serta pelaporan non-keuangan, serta dapat meliputi reliabilitas, garis waktu, transparansi atau ketentuan lain yang berkaitan dengan kinerja yang baik.
3. Tujuan kepatuhan, menjelaskan bahwa pengendalian internal berkaitan dengan mematuhi hukum dan peraturan yang menjadi entitas sebagai subjeknya.

Raja et al. (2021), menyatakan tujuan pengendalian internal adalah untuk menjamin keamanan sistem informasi dan meningkatkan kinerja organisasi melalui pengendalian yang terstruktur dan terarah. Dengan sistem pengendalian internal yang baik, organisasi dapat mengurangi resiko kesalahan dan penyimpangan serta memastikan bahwa seluruh operasi berjalan sesuai dengan prosedur dan rencana.

Sistem pengendalian internal sangat penting untuk menjaga prosedur operasional seperti pembayaran dana pensiun berjalan lancar dan berjalan sesuai standar operasional yang telah ditetapkan. Dalam penelitian mereka, mereka menemukan bahwa sistem pengendalian internal digunakan dengan baik, tetapi masih ada masalah seperti keterlambatan pembayaran, kurangnya komunikasi, dan ketidaksesuaian data yang dapat memengaruhi kinerja sistem. Oleh karena itu, diperlukan perbaikan terus-menerus dalam pengendalian internal untuk meningkatkan akurasi informasi, mempercepat proses operasional, dan mengurangi kesalahan pelaksanaan (Aninda et al., 2024).

2.7.3 Unsur-Unsur Sistem Pengendalian Internal

Dalam implementasi pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah Indoneisa (BSI) KCP Antasari, unsur pengendalian terlihat dari struktur organisasi yang memisahkan wewenang secara jelas. Asri et al. (2025), Costumer Business Relationship Manager (CBRM) mengatur pembiayaan, pengawasan tim dan memastikan target pembiayaan tercapai, Costumer Business Relationship (CBR) melayani nasabah serta memproses pengajuan nasabah, Sales Force (SF) mencari calon nasabah dan melakukan promosi langsung. Pemisahan tugas tersebut meningkatkan efektivitas pengawasan dan mencegah terjadinya benturan kepentingan dalam proses pembiayaan.

Anita et al. (2022) menyatakan bank juga menerapkan prosedur pencatatan yang baik melalui sistem administrasi yang terintegrasi. Sistem ini mencatat setiap tahapan pengajuan, analisis hingga realisasi pembiayaan KPR secara akurat dan sistematis. Pencatatan yang aktrat memudahkan bank dalam pengawasan, pelaporan serta penelurusan data jika terjadi permasalahan.

Kartika et al. (2023) menyatakan bank menerapkan praktik yang sehat dengan melakukan verifikasi dokumen, BI Checking (SLIK OJK), dan penilaian agunan untuk memastikan kelayakan pembiayaan. Bank juga didukung oleh karyawan yang kompeten karena setiap pegawai memiliki kemampuan dan pemahaman yang baik terkait pembiayaan syariah dan analisis risiko.

2.8 Akad Murabahah

Rahmawati (2024), menyatakan pembiayaan murabahah merupakan akad jual beli dimana bank menyediakan barang yang dibutuhkan nasabah kemudian menjualnya kembali dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati bersama. Akad murabahah menjadi pembiayaan yang paling dominan digunakan di Bank Syariah Indonesia karena memiliki keunggulan berupa transparansi harga, risiko yang relatif kecil, kemudahan pembayaran, serta memberikan kepastian hukum dan angsuran bagi nasabah

Zulhasida et al. (2025), mengungkapkan akad murabahah dalam perbankan syariah dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank, kemudian bank melakukan analisis kelayakan terhadap nasabah sebelum menyetujui pembiayaan. Setelah permohonan disetujui, bank membeli barang yang dibutuhkan nasabah dari pemasok, lalu menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati bersama.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Desain Penulisan

Penelitian bersifat *deskriptif kualitatif* bertujuan untuk mempelajari secara menyeluruh bagaimana sistem dan operasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dijalankan oleh kantor Bank Syariah Indonesia (BSI) pada Cabang Antasari Bandar Lampung. Dengan tetap berfokus pada prinsip syariah, efektifitas operasional dan kepuasan nasabah

3.2 Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data dalam penelitian ini digunakan sebagai dasar untuk memperoleh informasi yang berkaitan, yang digunakan adalah sebagai berikut:

A. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung atau dikumpulkan dari Kantor Cabang BSI Antasari dengan mengadakan wawancara, observasi terhadap pelaksanaan sistem prosedur pemberian kredit pemilikan rumah.

B. Data Sekunder

Data sekunder adalah sumber data yang diperoleh dari media perantara atau tidak diperoleh secara langsung. Data yang diperoleh yaitu dari perusahaan dilihat pada dokumentasi perusahaan, buku-buku referensi dan informasi lain yang berhubungan dengan penulisan.

3.3 Metode Pengumpulan Data

Dalam penyusunan penelitian ini, metode pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Observasi

Teknis pengumpulan data ini dilakukan dengan melakukan pengamatan langsung dan alur prosedur pemberian kredit pemilikan rumah. Melalui teknis ini penulis dapat memahami secara nyata proses pemberian KPR

2. Wawancara

Teknis pengumpulan data ini dilakukan langsung dengan melakukan wawancara staff bagian CBRM yang bekerja di Bank Syariah Indonesia KCP Antasari.

3.4 Objek Kerja Praktik

Objek kerja praktik dalam laporan ini Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Bandar Lampung yang berlokasi pada Jl. P. Antasari. Jl. Masjid, Tj. Baru, Kedamaian, Kota Bandar Lampung.

3.5 Lokasi dan Waktu Praktik

Praktik Kerja Lapangan dilaksanakan di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Antasari.

Waktu Pelaksanaan Praktik Kerja Lapangan Berlangsung selama 40 hari, yang dimulai pada tanggal: 12 Januari 2026 sampai 27 Februari 2026.

3.6 Profil Bank Syariah Indonesia

Bank Syariah Indonesia (BSI) adalah bank milik negara resmi berdiri pada tanggal 1 Februari 2021. Bank ini hasil merger tiga bank syariah milik BUMN yaitu:

1. Bank Syariah Mandiri
2. BNI Syariah
3. BRI Syariah

Penggabungan tersebut dilakukan oleh pemerintah Indonesia untuk memperkuat industri perbankan syariah nasional sehingga mampu bersaing secara global. Setelah merger, BSI menjadi bank syariah terbesar di Indonesia dari sisi asset, nasabah, dan jaringan layanan.

Tepat pada 22 Desember 2025 Bank BSI juga resmi menjadi bagian dari BUMN, dengan berstatus PT Bank Syariah Indonesia (Persero) Tbk.

A. Identitas Perusahaan

Nama Perusahaan: PT Bank Syariah Indonesia Tbk, Nama singkatan: Bank Syariah Indonesia (BSI), Tanggal berdiri: 1 Februari 2021, Kantor Pusat: Jakarta Indonesia, Kode Saham: BRIS (Terdaftar pada Bursa Efek Indonesia), Jenis Usaha: Perbankan Syariah.

B. Produk dan layanan

1. Produk pendanaan

- a. Tabungan BSI (Tabungan Easy Wadiah dan Mudharabah)
- b. Tabungan Haji dan Umrah
- c. Desposito Syariah
- d. Giro Syariah

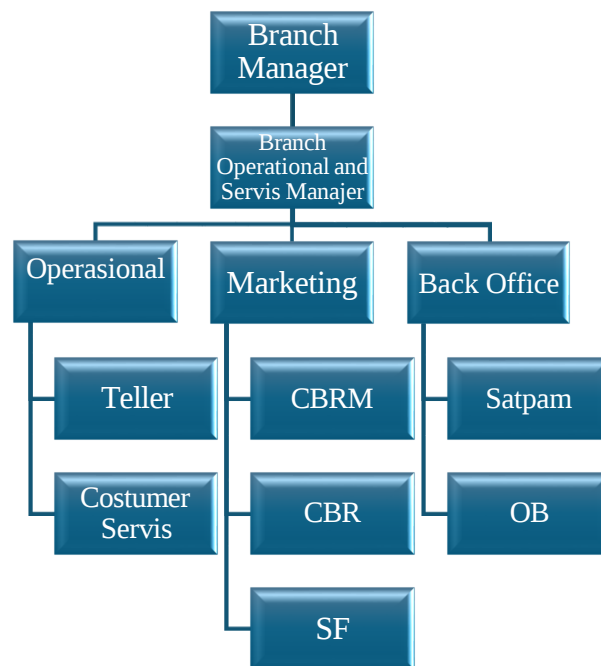
2. Produk Pembiayaan

- a. Pembiayaan BSI Griya (KPR Syariah)
- b. Pembiayaan BSI OTO (Kendaraan)
- c. Pembiayaan Mitraguna
- d. Pembiayaan Mikro & UMKM
- e. Gadai dan Gadai Emas

3. Kinerja dan Jangkauan

- a. Pertumbuhan jumlah nasabah, BSI telah memiliki lebih dari 20 juta nasabah hingga 2024, dengan pertumbuhan sekitar 2 juta nasabah per tahun
- b. Pertumbuhan asset dan pembiayaan, asset BSI mencapai sekitar Rp360,85 Triliun pada tahun 2024 dan akan bertumbuh signifikan dalam beberapa tahun terakhir
- c. Peningkatan laba dan kinerja keuangan, laba bersih BSI mencapai Rp3,4 Triliun pada tahun 2024 dan akan terus meningkat didorong oleh strategi marketing pada segmen consumer, ritel dan UMKM

3.6 Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Antasari Bandar Lampung



Gambar 1.1 Struktur Organisasi Bank BSI KCP Antasari.

Tugas dan Fungsi dari Staff Bank Syariah Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Kepala KCP (*Branch Manager*), bertanggung jawab atas keseluruhan operasional, pelayanan, dan pencapaian target KCP.
2. BOSM, memiliki peran penting untuk memastikan seluruh kegiatan operasional berjalan dengan sesuai prosedur standar operasional (SOP), prinsip syariah, serta peraturan yang berlaku dari otoritas perbankan.
3. *Customer Servis* (CS), melayani nasabah terkait pembukaan rekening, blokir, informasi produk serta administrasi lainnya.
4. *Teller*, menangani transaksi keuangan seperti setor tunai, tarik tunai, pembayaran serta transfer.
5. *Costumer Business Relationship Manajer* (CBRM), mengatur strategi pemasaran, pengawasan tim dan memastikan target pembiayaan tercapai.
6. *Costumer Business Relationship* (CBR), mencari dan melayani nasabah, menawarkan produk serta memproses pengajuan pembiayaan.
7. *Sales Force* (SF), mencari calon nasabah di lapangan dan melakukan promosi secara langsung.

3.7 Visi Misi Bank Syariah Indonesia

Adapun Visi dan Misi Bank Syariah Indonesia adalah:

Visi Bank Syariah Indonesia adalah:

1. Menjadi Top 10 Islamik Bank.

Misi Bank Syariah Indonesia:

1. Memberikan akses solusi keuangan Syariah di Indonesia
Melayani > 20 juta nasabah dan menjadi top 5 bank berdasarkan asset (500T) dan nilai buku 50T ditahun 2025.
2. Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham. Top 5 bank paling profitable di Indonesia (ROE 18%) dan valukasi kuat (PB > 2).
3. Menjadi Perusahaan pilihan dan kebangga para talenta terbaik Indonesia.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Antasari Bandar Lampung, dapat disimpulkan bahwa prosedur pembiayaan KPR telah dilaksanakan secara sistematis dan sesuai dengan prinsip syariah. Proses dimulai dari pengajuan nasabah, verifikasi dokumen, analisis kelayakan menggunakan prinsip 5C, hingga tahap persetujuan, akad, dan pencairan pembiayaan. Setiap tahapan melibatkan pihak terkait seperti CBRM, CBR, pihak area, notaris, hingga *Branch Manager*, sehingga prosedur berjalan terstruktur dan terkontrol dengan baik.

Selain itu, penerapan analisis kelayakan pembiayaan menggunakan prinsip 5C menunjukkan bahwa bank telah melakukan penilaian secara menyeluruh terhadap calon nasabah. Aspek karakter, kapasitas, modal, jaminan, dan kondisi ekonomi menjadi dasar utama dalam menentukan kelayakan pembiayaan. Hal ini bertujuan untuk meminimalkan resiko pembiayaan bermasalah serta memastikan bahwa nasabah memiliki kemampuan dan komitmen dalam memenuhi kewajibannya.

Namun, dalam pelaksanaannya masih terdapat beberapa kendala yang dihadapi, seperti riwayat kredit nasabah yang kurang baik berdasarkan hasil SLIK OJK serta resiko gagal bayar akibat penurunan pendapatan dan ketidakstabilan pekerjaan. Kendala tersebut mempengaruhi keputusan pembiayaan dan

meningkatkan resiko bagi pihak bank, sehingga diperlukan kehati-hatian dalam analisis proses kredit.

5.2 Saran

Bank disarankan untuk meningkatkan kualitas analisis karakter nasabah dengan memperluas sumber informasi, seperti pengecekan lingkungan sekitar dan tempat kerja calon nasabah. Selain itu, peningkatan kompetensi petugas melalui pelatihan wawancara langsung dan analisis kredit perlu dilakukan agar proses penilaian menjadi lebih akurat dan optimal.

Selanjutnya, bank perlu mengembangkan edukasi dan literasi keuangan kepada keuangan kepada Masyarakat, khususnya calon nasabah KPR. Dengan tujuan nasabah memahami kemampuan pentingnya pengelolaan keuangan, kemampuan bayar cicil, serta mengurangi potensi gagal bayar dimasa mendatang. Selain itu, teknologi seperti sistem monitoring pembiayaan dapat dimanfaatkan untuk meningkatkan efesiensi dan akurasi dalam proses analisis pembiayaan. Dengan demikian, proses pemberian KPR dapat berjalan lebih cepat, tepat dan tetap menjaga prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurahman, H., Riswaya, A. R., & Id, A. (2021). Aplikasi Pinjaman Pembayaran Secara Kredit Pada Bank Yudha Bhakti Stmik Mardira Indonesia, *Jurnal Computech & Bisnis*. Vol 7
- Abrori, F., Tingga, S., Islam, A., & Situbondo, N. H. (2022). Mekanisme Prinsip Syariah Pada Produk Bank Syariah. *Jurnal Ekonomi Syari'ah*, Vol. 3, 2716–2605.
- Akmalul, I., Maliana, An An Andari, & Agus Sujarwo. (2023). Pengertian, Model, Prosedur Dan Implementasi Pengembangan Kurikulum Di Mi Alfatah. *Jurnal Manajemen dan Pendidikan*. Vol 02
- Aninda, Z., Hendra, H., & Wahyu, S. (2024). Analisis Sistem Pengendalian Internal Atas Pembayaran Dana Pensiun pada PT. Taspen Persero KCU Medan. *Jurnal Riset Ekonomi Dan Akuntansi*, 2(2), 140–157.
<https://doi.org/10.54066/jrea-itb.v2i2.1829>
- Anita, A., Hanif, H., & Anggraeni, E. (2022). Implementasi Sistem Pengendalian Internal Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Empiris Pada Bank Syariah Indonesia Provinsi Lampung). *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8(3), 3721.
<https://doi.org/10.29040/jiei.v8i3.6875>
- Annisa Salsabila. (2025). Analisis Pengaruh Kredit Perbankan Terhadap Pertumbuhan Ekonomi. *Jurnal Ekonomi Bisnis Dan Kewirausahaan*, 2(5), 01–15. <https://doi.org/10.69714/sx8qf036>
- Asri, M. S., & Lasmi, W. (2025). Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KC Cimahi. *Jurnal Kajian Ekonomi Dan Akuntansi Terapan*, 2(3), 191–206.
<https://doi.org/10.61132/keat.v2i3.1641>
- Astri Ferbriani, Anisha Natasya, Rachamt Agus, Santoso, Fitriana. (2024). Analisis Sistem Informasi Akuntansi dan Pengendalian Internal Terhadap Kinerja Karyawan Berdasarkan Literatur Rview. *Jurnal Review Pendidikan Dan Pengajaran*, Volume 7 Nomor 3.
- Ayu Fitria, D., & Suhendi, C. (2025). Pengaruh Kualitas Kredit dan Tingkat Suku Bunga Kredit terhadap Profitabilitas Bank di BEI Tahun 2021-2023. *Jurnal Akuntansi Profesi*, Volume 16. <https://doi.org/10.23887/jippg.v3i2>
- Azis, M. (2023). Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Subsidi Untuk Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Journal of*

Economics and Business Research, 3(1).
<https://doi.org/10.21154/niquosiya.v3i1.1717>

- Christina, T., Eric, S., Fiona, Jeri, R., & Johan, S. (2025). Pengaruh Kredit Yang Diberikan, Giro, dan Deposito Terhadap Rasio Loan to Deposit Ratio(LDR) Pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Tahun 2020-2024. *Jurnal Ilmiah Raflesia Akuntansi*, Volume 11.
- Djauhar. (2025). Evaluasi Penerapan Sistem Pengendalian Internal Terhadap Pengelolaan Dana Kas Kecil. *Jurnal EMBA*, Vol.9, 323–330.
- Djuarni, W., & Ratnasari, R. (2022a). Implementasi Prinsip 5c Dalam Menentukan Kelayakan Pemberian Kredit Pada Nasabah. *Jurnal Keuangan Dan Perbankan Syariah*. Vol 02 <https://jurnal.unsur.ac.id/ar-rihlah/index>
- Erwan Efendi, R. A. M. S. A. (2023). Konsep Sistem, Jenis Sistem dan Model Sistem. *Jurnal Pendidikan Dan Konseling*, Vol 5
- Fitriyani, Y., Aini, Q., Afiffudin, M., & Syubannul Wathon Magelang, S. (2023). Persepsi Nasabah Terhadap Keputusan Pengambilan Pembiayaan Syariah Pada KSPPS BMT Anfa' NU Kabupaten Magelang. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 9(01), 876–884. <https://doi.org/10.29040/jiei.v9i1.8006>
- Fure, J. A. (2022). Fungsi Bank Sebagai Lembaga Keuangan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. *Artikel Skripsi, Universitas Sam Ratulangi*. Vol. V.4
- Gobel, N. S. G., Sabijono, H., & Tirayoh, V. Z. (2024). Analisis penerapan sistem dan prosedur akuntansi dalam pengelolaan dana desa tahun 2023 di Desa Kanonang Satu. *Jurnal Riset Akuntansi Dan Portofolio Investasi*, 2(2), 316–322. <https://doi.org/10.58784/rapi.194>
- Heryana, A. (2021). Teori Dan Jenis Sistem. *Artikel Skripsi. Universitas Esa Unggul. Seri-4*.
- Ilham, B., Darminto, C., & Nuzula, N. F. (2021). Analisis Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (Kprs) Murabahah Untuk Mendukung Pengendalian Intern (Studi Pada Pt. Btn Syariah Cabang Jombang). *Jurnal Administrasi Bisnis (Jab)|Vol (Vol. 25, Number 1)*.
- Islami, I. (2023). Tinjauan Yuridis Terhadap Pelelangan Agunan Yang Dijaminkan Oleh Nasabah Di Bank Syariah. *Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, Vol. 1, 150–164.
- Kadek, R., Rahayu, Ni, P. A., Manajemen Akuntansi Hospitaliti, P., Pariwisata Bali, P., Dharmawangsa, J., & Dua, N. (2023). Analisis Pengendalian Internal Prosedur Penerimaan Dan Pengeluaran Barang di Hotel X. *Journal of Accounting and Hospitality*, 1(2). <https://doi.org/10.52352/jah.v1i2.1152>

- Kartika, D., Amin Dalimunthe, A., & Aisyah, S. (2023). Analisis Kepatuhan Syariah Pada Produk Flpp Sejahtera Tapak Di Bank Sumut Kcp Syariah Karya. *Jurnal Lembaga Keuangan, Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 5(1), 1. <http://journal.iaimsinjai.ac.id/index.php/asy-syarikah>
- Lailiyah, A., & Hukum, P. (2022). Urgensi Analisa 5c Pada Pemberian Kredit Perbankan Untuk Meminimalisir Resiko. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*. Vol 29
- Mellika, D., Michael Musyaffi, A., & Nasution, H. (2025). Perancangan Standar Operasional Prosedur (SOP) Dan Laporan Pengelolaan Kas Pada TKIslam Ainul Yaqien Bekasi. *Jurnal Ilmu Sosial Dan Humaniora*, Vol. 2. <https://doi.org/10.63822/zfkhkw64>
- Muchtar, M. (2021). Analisis Risiko Akad Murabahah Di Perbankan Syariah Masruri Muchtar. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*. Vol 5
- Najib, A., & Astuti, W. (2025). Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Syari'ah Indonesia KCP Lombok Aikmel *Jurnal Praktik Akuntansi dan Bisnis (Vol. 1, Number 3)*.
- Nisa, A., & Handayani, A. (2024). Entrepreneur Sistem Pengendalian Internal Kas Pada Pt Xyz. *Jurnal Bisnis Manajemen dan Kewirausahaan*, Volume 5 <http://ejournal.unma.ac.id/index.php/entrepreneur>
- Nugroho, L. (2022). Chapter in Uang dan Perbankan Publisher: Widina Bhakti Persada. *Jurnal Uang dan Perbankan*. Vol 9
- Rahmawati, A. (2024). Dominasi Murabahah Dalam Pembiayaan Bank Syariah Indonesia. *Jurnal Ilmiah Indonesia* 10(10). <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v9i10>
- Raja, U. M., & Haji, A. (2021). Tujuan Pengendalian Internal Berbasis Nilai Keamanan Sistem Informasi Dalam Organisasi Perusahaan. *Jurnal Akuntansi, Audit & Aset* (Vol. 4).
- Ramadhan, P. A. (2025). Akad Murabahah Dalam Perbankan Syariah: Konsep, Jenis, Penerapan, Perkembangan, Dan Tantangan. *Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah*.(Vol. 17, Number 1).
- Refalina, A. (2024). Analisis Mekanisme Produk Griya Kpr Sejahtera Melalui Skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (Flpp) Yang Sesuai Dengan Prinsip Syariah Di Bank Syariah Indonesia Kcp Palembang Opi Jakabaring. (*Jurnal Pendidikan Ekonomi*) (Vol. 9, Number 1).
- Ritonga, N., Viri, R., & Sinaga, I. (2021). Peran Perbankan Syariah Terhadap Umkm Selama Pandemi Covid-19 (Studi Kasus Bank Syariah Indonesia Kc Medan). *Jurnal Seminar Nasional Teknologi dan Multidisplinilmu*. Vol (1)

- Sahri, M. Z. (2024). Persamaan dan Perbedaan Bank Konvensional dengan Bank Syariah. *Jurnal Ilmu Bisnis, Ekonomi, Manajemen, Dan Akuntansi*, 2(1), 50–66. <https://doi.org/10.62421/jibema.v2i1.57>
- Siringoringo, V. R., Fadhilah, U. A., Rizal, M., & Ervinasari, B. (2023). Peran Sistem Pengendalian Internal Pemerintah dalam Meningkatkan Kualitas Laporan Keuangan Pemerintah Daerah: Studi Literatur. *Jurnal Ilmu Ekonomi dan Bisnis (Vol. 1, Number 2)*.
<https://ejournal.pkmpi.org/index.php/ijess/index>
- Sobari, R., Anggraini, T., & Inayah, N. (2024). Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) Syariah (Studi Kasus Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelan). *Jurnal Kajian Ekonomi dan Bisnis. Vol 5(4)*,
- Subandi, O. :, & Rahmawati, E. (2024). PT. Media Akademik Publisher Pemahaman Konseptual Tentang Standard Operating Procedure (Sop): Dasar, Tujuan, Manfaat, Dan Penerapan. *Jurnal Media Akademik, Vol 2(6)*.
<https://doi.org/10.62281>
- Viola, A., & Hidayat, S. (2025). *Mekanisme Pembiayaan Murabahah pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Di Bank Syariah Indonesia Kcp Kuningan A. Yani 1. Artikel Skripsi. UIN Sunan Gunung Djati Bandung*
- Yunita, putri. (2021). Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Mayestik Jakarta. *Jurnal Administrasi dan Bisnis. Vol. 1 (62-68)*
- Zulhasida, N., & Syaputra, D. (2025). Al-Dalil Tinjauan Yuridis Mekanisme Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Perbankan Syariah. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis. Vol 3(1)*. <https://ejournal.indrainstitute.id/index.php/al-dalil/index>