

**PROSEDUR OPERASIONAL PEMBIAYAAN KPR iB PADA BANK  
MUAMALAT KCU BANDAR LAMPUNG**

**(Laporan Akhir)**

**Oleh:**

**Hanifa Choirunissa**

**2301081043**



**PROGRAM STUDI DIPLOMA III KEUANGAN DAN PERBANKAN**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

**UNIVERSITAS LAMPUNG**

**2026**

## ABSTRAK

### PROSEDUR OPERASIONAL PEMBIAYAAN KPR iB PADA BANK MUAMALAT KCU BANDAR LAMPUNG

Oleh:

**HANIFA CHOIRUNISSA**

Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah berbasis syariah (KPR iB) merupakan salah satu produk yang ditawarkan oleh Bank Muamalat KCU Bandar Lampung untuk membantu masyarakat dalam memiliki rumah sesuai dengan prinsip syariah. Dalam pelaksanaannya, diperlukan prosedur operasional yang baik agar proses pembiayaan dapat berjalan secara lancar dan meminimalkan risiko. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan prosedur operasional pembiayaan KPR iB serta mengevaluasi efektivitasnya. Metode yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur pembiayaan telah dilaksanakan secara sistematis, mulai dari tahap pengajuan, verifikasi dokumen, analisis kelayakan berdasarkan prinsip 5C, survei agunan, hingga tahap persetujuan dan pencairan pembiayaan. Namun, dalam praktiknya masih terdapat beberapa kendala, seperti ketidaklengkapan dokumen nasabah, lamanya proses verifikasi, serta perbedaan nilai agunan yang memengaruhi keputusan pembiayaan. Selain itu, proses pembiayaan cenderung lebih menekankan pada prinsip kehati-hatian dibandingkan dengan kecepatan pelayanan.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa prosedur pembiayaan KPR iB telah berjalan dengan baik, namun masih perlu dilakukan perbaikan pada aspek efisiensi proses dan peningkatan pemahaman nasabah agar pelayanan pembiayaan menjadi lebih optimal.

**Kata kunci: KPR iB, prosedur pembiayaan, Bank Muamalat, analisis kelayakan, prinsip 5C.**

## **ABSTRACT**

### **OPERATIONAL PROCEDURES OF KPR iB FINANCING AT BANK MUAMALAT KCU BANDAR LAMPUNG**

**By:**

**Hanifa Choirunissa**

Islamic Home Ownership Financing (KPR iB) is one of the products offered by Bank Muamalat KCU Bandar Lampung to assist the public in acquiring home ownership in accordance with Sharia principles. In its implementation, well-established operational procedures are required to ensure that the financing process runs smoothly and minimizes potential risks. This study aims to examine the implementation of KPR iB financing operational procedures and evaluate their effectiveness. The research employed a qualitative descriptive method, with data collected through observation, interviews, and documentation.

The results indicate that the financing procedures have been implemented systematically, starting from the application stage, document verification, feasibility analysis based on the 5C principles, collateral assessment, and ending with the approval and disbursement stages of financing. However, several challenges were identified in practice, including incomplete customer documentation, lengthy verification processes, and discrepancies in collateral valuation that affect financing decisions. In addition, the financing process tends to place greater emphasis on the prudential principle than on service speed.

Therefore, it can be concluded that the KPR iB financing procedures have been implemented effectively. Nevertheless, improvements are still needed in terms of process efficiency and enhancing customer understanding to optimize financing services.

**Keywords:** KPR iB, financing procedures, Bank Muamalat, feasibility analysis, 5C principles.

**PROSEDUR OPERASIONAL PEMBIAYAAN KPR iB PADA BANK  
MUAMALAT KCU BANDAR LAMPUNG**

**Oleh**

**Hanifa Choirunissa**

**2301081043**

**Laporan Akhir**

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar

**AHLI MADYA (A.Md.M)**

**Pada**

Program Studi DIII Keuangan dan Perbankan

Jurusan Manajemen

Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Lampung



**PROGRAM STUDI DIII KEUANGAN DAN PERBANKAN**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

**UNIVERSITAS LAMPUNG**

**BANDAR LAMPUNG**

**2026**

## HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Laporan Akhir : **PROSEDUR OPERASIONAL  
PEMBIAYAAN KPR iB PADA BANK  
MUAMALAT KCU BANDAR  
LAMPUNG**

Nama Mahasiswa : **Hanifa Choirunissa**

Nomor Pokok Mahasiswa : 2301081043

Program Studi : DIII Keuangan dan Perbankan

Jurusan : Manajemen

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis



Menyetujui,

Pembimbing Laporan Akhir

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Dwi Asri Siti Ambarwati".

**Dwi Asri Siti Ambarwati, S.E., M.Sc.**  
NIP 197703242008122001

Mengetahui,

Ketua Program Studi

DIII Keuangan dan Perbankan

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Dwi Asri Siti Ambarwati".

**Dwi Asri Siti Ambarwati, S.E., M.Sc.**  
NIP 197703242008122001

HALAMAN PENGESAHAN

1. Tim Penguji

Ketua Penguji : **Dwi Asri Siti Ambarwati, S.E., M.Sc.**



Penguji Utama : **Prakarsa Panji Negara, SE., M.E. Ph.D**



Sekretaris Penguji : **Laili Fadhila Banuwa, S.M., M.M.**



2. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Universitas Lampung



**Prof. Dr. Nairobi, S.E., M.Si.**  
NIP 196606211990031003

Tanggal Lulus Ujian Laporan Akhir : **11 Mei 2026**

## PERNYATAAN ORISINALITAS

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

### **PROSEDUR OPERASIONAL PEMBIAYAAN KPR iB PADA BANK MUAMALAT KCU BANDAR LAMPUNG**

Adalah hasil karya sendiri.

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam laporan akhir ini 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 penulisnya. Apabila saya melakukan hal tersebut diatas maka, baik sengaja ataupun tidak sengaja, maka 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 mengkui seolah-olah sebagai pemikiran saya sendiri, saya bersedia untuk dibatalkan gelar dan ijazah yang telah diberikan oleh Universitas Lampung.

Bandar Lampung, 23 April 2026

Yang Memberi Pernyataan,



Hanifa Choirunissa

NPM 2301081043

## **RIWAYAT HIDUP**

Penulis bernama Hanifa Choirunissa yang dilahirkan di Batumarta II Ogan Komering Ulu pada tanggal 25 Juni 2005. Penulis merupakan putri dari pasangan Bapak Muhamad Karlan dan Ibu Leni Nurmiati, anak pertama dari 2 bersaudara.

Pendidikan Penulis dimulai dari pendidikan Sekolah Dasar di SD Negeri 33 OKU dan lulus pada tahun 2017. Selanjutnya, penulis melanjutkan pendidikan di Sekolah Menengah Pertama di SMP Negeri 33 OKU dan lulus pada tahun 2020. Pada tahun 2023 penulis menyelesaikan Sekolah Menengah Atas di SMA Negeri 2 OKU.

Pada tahun 2023, penulis terdaftar menjadi mahasiswi di program studi Diploma III Keuangan dan Perbankan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Lampung. Penulis telah mengikuti Praktik Kerja Lapangan yang dilaksanakan selama 40 hari yaitu dimulai dari tanggal 12 Januari sampai dengan 27 Februari 2026 di Bank Muamalat KCU Bandar Lampung.

## **MOTTO**

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya”

**(Q.S AL-Baqarah: 286)**

“Keberhasilan bukanlah milik orang pintar, keberhasilan adalah kepunyaan mereka yang senantiasa berusaha.”

**(B.J Habibie)**

## **PERSEMBAHAN**

Alhamdulillahirobbil'alamin

Puji syukur saya panjatkan atas kehadiran Allah SWT atas kehendak dan ridho-Nya tugas akhir ini dapat saya selesaikan dengan baik. Karya ini saya persembahkan dengan tulus kepada:

### **Kedua orang tua tercinta, Ayah Karlan dan Ibu Leni.**

Sebagai bentuk rasa hormat, terima kasih, dan bakti yang tidak akan pernah terbalaskan, karya ini saya persembahkan sebagai wujud dari setiap doa, perjuangan, dan pengorbanan Ayah dan Ibu. Di setiap langkah perjalanan ini terdapat doa yang tidak pernah putus serta harapan besar yang senantiasa menguatkan saya, terutama dari Ibu yang menjadi sumber kekuatan dalam setiap proses. Saya menyadari bahwa karya ini belum sebanding dengan segala kasih sayang dan pengorbanan yang telah diberikan, namun pencapaian ini menjadi langkah awal untuk membahagiakan dan membanggakan Ayah dan Ibu serta mewujudkan harapan yang selama ini dipanjatkan. Terima kasih atas kasih sayang, doa yang tiada henti, motivasi, semangat, serta dukungan yang telah diberikan sejak saya lahir hingga saat ini. Memiliki Ayah dan Ibu merupakan anugerah dan rasa syukur yang sangat berharga dalam kehidupan saya. Saya senantiasa memohon kepada Allah SWT agar Ayah dan Ibu selalu diberikan kesehatan, umur panjang, kelancaran rezeki, serta kesempatan untuk terus mendampingi saya dalam setiap momen terbaik, hingga harapan dan doa yang selama ini dipanjatkan dapat terwujud.

### **Adik tersayang saya Adiba Aulya Cahaya**

Terimakasih banyak untuk adik saya Adiba yang telah memberikan semangat dan dukungan selama ini, sehingga saya bisa menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.

## SANWACANA

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillah rabbil alamin, segala Puji dan Syukur hanya kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayat, dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Akhir yang berjudul "**Prosedur Operasional Pembiayaan KPR iB Pada Bank Muamalat KCU Bandar Lampung**" sebagai salah satu syarat kelulusan pada Program Diploma III Keuangan dan Perbankan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung, Shalawat serta salam semoga selalu mengiringi Nabi besar kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat, dan kita pengikutnya di akhir zaman. Aamiin aamiin ya rabbal'aalamiin.

Dalam kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Nairobi, S.E., M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung yang telah memberikan kesempatan untuk menimba ilmu di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung.
2. Bapak Dr. Ribhan, S.E., M.Si. selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung.
3. Dr. Zainnur M. Rusdi, S.E., M.Sc. selaku Sekretaris Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung.
4. Ibu Dwi Asri Siti Ambarwati, S.E., M.Sc. selaku Ketua Program Studi Diploma III Keuangan dan Perbankan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung.
5. Ibu Dwi Asri Siti Ambarwati, S.E., M.Sc. selaku Dosen Pembimbing Laporan Akhir dan Praktik Kerja Lapangan (PKL) yang telah membimbing dan memberikan banyak waktu, ilmu serta arahan hingga dapat terselesainya laporan akhir ini.
6. Ibu Risda Marvinita, S.E., M.Si selaku Dosen Pembimbing Akademik yang memberikan banyak arahan serta wawasan selama masa kuliah.
7. Bapak Nasiruddin selaku staff Sekretariat DIII Keuangan dan Perbankan yang telah membantu memberikan informasi selama menjalani pendidikan di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung.
8. Bapak Prakarsa Panji Negara, SE., M.E. Ph.D selaku Dosen Penguji Utama, yang telah meluangkan waktu serta memberi saran yang sangat membantu dalam proses evaluasi tugas akhir ini.
9. Ibu Laili Fadhila Banuwa, S.M., M.M. selaku Sekretaris Penguji, yang ikut serta dalam menguji dan memberikan saran atas evaluasi tugas akhir ini.
10. Kepada Seluruh Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung, beserta staff yang telah memberikan banyak ilmu dan bantuan selama masa-masa perkuliahan.

11. Pak Azwar, Mba Aulina, Mba Yeni, semua staff dan pegawai Bank Muamalat KCU Bandar Lampung yang telah menerima penulis untuk melakukan Praktik Kerja Lapangan (PKL) dan memberikan banyak pengalaman dan ilmu baru untuk penulis.
12. Kepada Mbah kakung, Mamak, Bude, Oom, Bulek, dan Adik-adik tersayang yang selalu memberikan doa dan membantu setiap proses untuk penulis tetap semangat menyelesaikan laporan akhir.
13. Kepada 5 teman seperjuangan cindy, windi, putri, depira, kadek terima kasih untuk semangat, saran dan dukungannya selama ini. Terima kasih untuk waktu dan tenaga yang telah diberikan selama proses penyusunan laporan ini hingga selesai.
14. Untuk teman penulis yaitu ica, terima kasih atas semangat dan dukungan yang diberikan selama ini.
15. Kepada teh putri, terima kasih juga atas saran, semangat dan dukungannya selama ini, terima kasih atas bantuannya sehingga penulis bisa menyelesaikan laporan ini hingga selesai.
16. Teman-teman seperjuangan Prodi Diploma III Keuangan dan Perbankan Universitas Lampung angkatan 2023.
17. Almamater tercinta Universitas Lampung yang menjadi identitas selama masa studi.
18. Terakhir, terima kasih kepada wanita sederhana, kuat dan mandiri yaitu diri saya sendiri, Hanifa Choirunissa. Terima kasih atas perjalanan yang telah dilalui sampai sejauh ini, apresiasi yang sebesar-besarnya telah berjuang untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai. Setiap air mata, doa, dan usaha telah menjadi saksi betapa berharganya proses ini. Selamat berpetualang di level kehidupan selanjutnya, selamat berperang dengan pertanyaan “kapan” yang tidak ada ujungnya. Tidak ada yang lebih indah dari menyaksikan proses dan pertumbuhan diri sendiri.

Penulis menyadari bahwa laporan akhir yang ditulis ini belum sempurna, untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari para pembaca agar Laporan Akhir ini menjadi lebih dan dapat memberikan informasi yang berguna bagi para pembaca. Wassallamu'alaikum Wr.Wb.

Bandar Lampung, 23 April 2026

Hanifa Choirunissa

NPM 2301081043

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>II</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>IV</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>V</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS.....</b>	<b>VI</b>
<b>RIWAYAT HIDUP.....</b>	<b>VII</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>VIII</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>IX</b>
<b>SANWACANA.....</b>	<b>X</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>XII</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>XIV</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>XV</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan Penelitian .....	3
1.4 Manfaat dan Kegunaan Penelitian .....	4
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>2</b>
2.1 Pengertian Bank.....	2
2.2 Pengertian Bank Syariah .....	2
2.3 Pembiayaan .....	6
2.3.1 Pengertian Pembiayaan .....	6
2.3.2 Jenis-Jenis Pembiayaan.....	6
2.3.3 Analisis Kelayakan Pembiayaan (Prinsip 5C).....	7

2.3.4 Manajemen Risiko Pembiayaan.....	8
2.3.5 Non Performing Financing (NPF).....	9
2.3.6 Prinsip Kehati-hatian.....	10
2.4 Regulasi OJK Terkait Pembiayaan Properti .....	11
2.5 Akad Pembiayaan KPR iB .....	11
2.5.1 Akad Murabahah .....	11
2.5.2 Akad Musyarakah Mutanaqisah.....	12
<b>BAB III METODE DAN PROSES PENYELESAIAN.....</b>	<b>13</b>
3.1 Desain Penelitian .....	13
3.2 Jenis dan Sumber Data .....	13
3.3 Metode Pengumpulan Data .....	14
3.4 Objek Kerja Praktik .....	15
3.4.1 Lokasi dan Waktu Kerja Praktik.....	15
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>20</b>
4.1 Pembiayaan KPR iB .....	20
4.1.1 Pengertian Pembiayaan KPR iB.....	20
4.1.2 Manfaat Pembiayaan KPR iB.....	20
4.1.3 Tujuan Pembiayaan KPR iB.....	21
4.2 Prosedur Operasional Pembiayaan KPR iB pada Bank Muamalat .....	21
4.3 Perbandingan Teori dan Pelaksanaan Pembiayaan KPR iB .....	24
4.4 Kendala dalam Pelaksanaan Pembiayaan KPR iB .....	26
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>28</b>
5.1 Simpulan.....	28
5.2 Saran .....	29
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>31</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>33</b>

**DAFTAR TABEL**

Tabel 1.1 Data Pengajuan KPR iB Periode Agustus - Desember 2025 .....	2
Tabel 2.1 Perbandingan Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah .....	12
Tabel 4.1 Perbandingan Teori dan Pelaksanaan Pembiayaan KPR iB .....	24

**DAFTAR GAMBAR**

Gambar 3. 1 Struktur Organisasi Bank Muamalat .....	18
Gambar 4. 1 Prosedur Pengajuan KPR iB .....	22

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga memiliki nilai sosial dan ekonomi bagi suatu keluarga. Seiring dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan kawasan perkotaan, kebutuhan terhadap hunian yang layak terus meningkat dari waktu ke waktu. Di sisi lain, harga properti yang cenderung mengalami kenaikan setiap tahun menjadi kendala utama bagi masyarakat untuk memiliki rumah secara tunai.

Kondisi ini mendorong masyarakat untuk memanfaatkan fasilitas pembiayaan perumahan yang disediakan oleh lembaga keuangan, khususnya perbankan. Melalui skema pembiayaan tersebut, kepemilikan rumah dapat diwujudkan melalui sistem angsuran yang disesuaikan dengan kemampuan finansial. Dalam praktiknya, pembiayaan perumahan di Indonesia tidak hanya dilakukan oleh bank konvensional, tetapi juga oleh bank syariah. Perbankan syariah menawarkan alternatif pembiayaan yang berlandaskan prinsip syariah, sehingga diharapkan terhindar dari unsur riba, gharar, dan maysir. Salah satu produk yang cukup berkembang adalah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah berbasis syariah (KPR iB).

KPR iB merupakan fasilitas pembiayaan yang memungkinkan nasabah memperoleh rumah dengan menggunakan akad sesuai prinsip syariah, seperti murabahah dan musyarakah mutanaqisah. Pada akad murabahah, bank bertindak sebagai penjual yang membeli rumah terlebih dahulu, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan margin keuntungan yang disepakati. Sementara itu, dalam akad musyarakah mutanaqisah, kepemilikan rumah dilakukan secara bersama antara bank dan nasabah, yang kemudian beralih secara bertahap kepada nasabah melalui pembayaran angsuran.

Perkembangan pembiayaan perbankan syariah di Indonesia menunjukkan tren yang positif. Berdasarkan laporan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dalam Rapat

Dewan Komisiner tahun 2025, total pembiayaan perbankan syariah mencapai sekitar Rp685,55 triliun dengan pertumbuhan sebesar 7,78 persen secara tahunan. Selain itu, OJK juga mencatat bahwa pembiayaan perbankan syariah secara umum tumbuh sekitar 7,7 persen sepanjang tahun 2025, yang menunjukkan adanya peningkatan kepercayaan masyarakat terhadap produk keuangan berbasis syariah (Ismail, 2025).

Sebagai bank syariah pertama di Indonesia, Bank Muamalat memiliki peran penting dalam menyediakan pembiayaan KPR iB. Mengingat nilai pembiayaan yang besar dan jangka waktu yang panjang, diperlukan prosedur operasional yang jelas serta analisis kelayakan yang cermat guna meminimalkan risiko pembiayaan bermasalah. Secara umum, prosedur pembiayaan KPR iB meliputi beberapa tahapan, mulai dari pengajuan permohonan, verifikasi dokumen, analisis kelayakan, survei lapangan, penilaian agunan, hingga persetujuan pembiayaan dan penandatanganan akad. Setelah pembiayaan disetujui, dana akan dicairkan kepada pihak penjual, dan nasabah berkewajiban membayar angsuran sesuai kesepakatan.

Bank Muamalat KCU Bandar Lampung sebagai salah satu kantor cabang utama turut berperan dalam menyalurkan pembiayaan tersebut. Tingginya kebutuhan hunian di wilayah Bandar Lampung menjadi faktor pendorong meningkatnya permohonan pembiayaan KPR iB.

**Tabel 1.1 Data Pengajuan KPR iB Periode Agustus - Desember 2025**

NO	Bulan	Jumlah Pengajuan (Orang)	Diterima (Orang)	Ditolak (Orang)
1	Agustus	5	1	4
2	September	4	1	3
3	Oktober	9	2	7
4	November	7	2	5
5	Desember	6	1	5

Sumber: PT Bank Muamalat KCU Bandar Lampung

Berdasarkan Tabel 1.1 dapat diketahui bahwa jumlah pengajuan pembiayaan KPR iB yang disetujui masih lebih sedikit dibandingkan dengan pengajuan yang ditolak. Kondisi tersebut terlihat hampir pada seluruh periode pengamatan selama lima bulan terakhir tahun 2025, pada bulan Agustus dan September 2025, masing-

masing hanya terdapat satu pengajuan pembiayaan yang disetujui, sementara jumlah pengajuan yang ditolak mencapai empat dan tiga nasabah. Pada bulan Oktober 2025 terjadi peningkatan jumlah pengajuan yang diterima, namun jumlah penolakan juga meningkat cukup signifikan. Selanjutnya, pada bulan November tercatat dua pengajuan pembiayaan yang diterima dan lima pengajuan ditolak. Pada bulan Desember 2025, pengajuan pembiayaan yang diterima kembali menurun menjadi satu nasabah, sedangkan jumlah penolakan tetap sebanyak lima nasabah.

Berdasarkan hasil observasi lapangan, menunjukkan bahwa beberapa faktor yang menyebabkan penolakan pembiayaan antara lain berkaitan dengan hasil analisis kelayakan berdasarkan prinsip 5C, yaitu karakter nasabah, kemampuan pembayaran, modal yang dimiliki, kelayakan agunan, serta kondisi ekonomi yang mempengaruhi kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran. Tingginya tingkat penolakan pengajuan pembiayaan tersebut menunjukkan bahwa prosedur operasional pembiayaan memiliki peran penting dalam menjaga kualitas pembiayaan serta meminimalkan risiko pembiayaan bermasalah. Oleh karena itu, diperlukan pemahaman yang lebih mendalam mengenai bagaimana prosedur operasional pembiayaan KPR iB diterapkan di Bank Muamalat KCU Bandar Lampung.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PROSEDUR OPERASIONAL PEMBIAYAAN KPR iB PADA BANK MUAMALAT KCU BANDAR LAMPUNG”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Sesuai dengan uraian dari latar belakang, maka rumusan masalah laporan akhir ini yaitu Apakah prosedur operasional pembiayaan KPR iB pada Bank Muamalat KCU Bandar Lampung sudah berjalan dengan baik?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian laporan akhir ini adalah untuk mengetahui prosedur operasional pembiayaan KPR iB yang diterapkan pada Bank Muamalat KCU Bandar Lampung.

#### **1.4 Manfaat dan Kegunaan Penelitian**

##### **1. Bagi Penulis**

Laporan akhir ini diharapkan dapat meningkatkan pengetahuan dan pemahaman penulis mengenai prosedur operasional pembiayaan KPR iB pada Bank Muamalat KCU Bandar Lampung. Selain itu, penulisan ini menjadi sarana untuk mengaplikasikan teori yang diperoleh selama perkuliahan ke dalam praktik operasional di dunia perbankan syariah.

##### **2. Bagi Perusahaan**

Laporan akhir ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan evaluasi dalam meningkatkan efektivitas proses analisis pembiayaan, memperkuat penerapan prinsip kehati-hatian, serta menjaga kualitas pembiayaan agar tetap sehat dan berkelanjutan.

##### **3. Bagi Pembaca**

Laporan akhir ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi dan referensi bagi mahasiswa maupun pihak lain yang tertarik pada bidang perbankan syariah, khususnya terkait prosedur operasional pembiayaan KPR iB.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Pengertian Bank**

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998, bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat. Definisi ini menegaskan bahwa bank memiliki fungsi utama sebagai lembaga intermediasi keuangan.

Pengertian Bank adalah “lembaga intermediasi keuangan yang bertugas menghimpun dan menyalurkan dana di masyarakat untuk meningkatkan taraf hidup rakyat. Sedangkan pengertian perbankan adalah segala sesuatu yang berhubungan tentang bank. Penghimpunan dana dari masyarakat dilakukan bank melalui simpanan atau tabungan dan penyaluran dana dilakukan melalui kredit atau pinjaman kepada Masyarakat (Sunardi, 2020).

#### **2.2 Pengertian Bank Syariah**

Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah Islam. Dalam operasionalnya, bank syariah menghindari praktik yang mengandung unsur riba, gharar, dan maysir, serta mengedepankan prinsip keadilan dan transparansi dalam setiap transaksi.

Secara kelembagaan, bank syariah terdiri dari Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS), dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Perbedaan jenis tersebut terletak pada ruang lingkup kegiatan usaha dan skala operasionalnya. Dengan demikian, bank syariah tidak hanya berfungsi sebagai lembaga intermediasi keuangan, tetapi juga sebagai institusi yang memastikan bahwa setiap aktivitas keuangan yang dilakukan sesuai dengan ketentuan syariah (Abrori, 2022).

## **2.3 Pembiayaan**

### **2.3.1 Pengertian Pembiayaan**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, yang didasarkan pada kesepakatan antara bank dan pihak lain, dengan kewajiban pengembalian dalam jangka waktu tertentu disertai imbalan berupa bagi hasil, margin, atau ujarah.

Pembiayaan atau financing ialah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan (Ulpan, 2020).

### **2.3.2 Jenis-Jenis Pembiayaan**

Berdasarkan Undang-Undang No. 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syari 'ah Bab 1 Ketentuan Umum Pasal 1 ayat 25 mengenai kegiatan usaha yang dapat dilakukan oleh suatu perbankan syari'ah disebutkan bahwa penyaluran dana (pembiayaan) yang dapat dilakukan oleh bank syari'ah adalah melalui:

- a. Transaksi berdasarkan prinsip jual beli yaitu: Murabahah, Istishna, Salam, dan Jual beli lainnya.
- b. Transaksi berdasarkan prinsip sewa menyewa yaitu: Ijarah, Ijarah muntahiya bittamlik.
- c. Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil yaitu: Mudharabah, Musyarakah, dan bagi hasil lainnya.
- d. Pembiayaan dengan berdasarkan prinsip jasa yaitu: Rahn, Qordh, Hiwalah, Kafalah, dan lain-lain.

Menurut Johari et al., (2023) pembiayaan berdasarkan sifat penggunaannya dapat dibagi menjadi dua, yaitu:

- a. Pembiayaan produktif  
Pembiayaan produktif adalah pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik

usaha produksi, perdagangan, maupun investasi. Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua yaitu:

1. Pembiayaan modal kerja

Pembiayaan modal kerja adalah pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan peningkatan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi, maupun secara kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi dan untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.

2. Pembiayaan investasi

Pembiayaan investasi diberikan kepada para nasabah untuk keperluan investasi, yaitu keperluan penambahan modal guna mengadakan rehabilitasi, perluasan usaha, ataupun pendirian proyek baru.

- b. Pembiayaan konsumtif

Pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk dipakai memenuhi kebutuhan.

### **2.3.3 Analisis Kelayakan Pembiayaan (Prinsip 5C)**

Dalam menyalurkan pembiayaan, bank syariah harus melakukan analisis kelayakan nasabah guna meminimalkan risiko pembiayaan bermasalah. Salah satu metode yang umum digunakan adalah analisis 5C, yaitu:

1. *Character*

*Character* merupakan penilaian terhadap karakter atau integritas calon nasabah. Penilaian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kejujuran dan tanggung jawab nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran pembiayaan.

2. *Capacity*

*Capacity* berkaitan dengan kemampuan nasabah dalam mengelola usaha atau pendapatan sehingga mampu mengembalikan pembiayaan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati.

### 3. *Capital*

*Capital* merupakan penilaian terhadap modal yang dimiliki nasabah. Semakin besar modal yang dimiliki, maka semakin kecil risiko kegagalan usaha.

### 4. *Collateral*

*Collateral* merupakan jaminan yang diberikan nasabah kepada bank sebagai bentuk pengamanan apabila terjadi kegagalan dalam pembayaran pembiayaan.

### 5. *Condition of Economy*

*Condition of economy* berkaitan dengan kondisi ekonomi, industri, dan lingkungan usaha yang dapat mempengaruhi kemampuan nasabah dalam menjalankan usahanya (Khairan & Asngari Hisam, 2025).

## **2.3.4 Manajemen Risiko Pembiayaan**

Manajemen risiko merupakan salah satu aspek penting dalam operasional perbankan syariah, termasuk dalam kegiatan penyaluran pembiayaan kepada nasabah. Setiap kegiatan pembiayaan memiliki potensi risiko yang dapat mempengaruhi stabilitas keuangan bank sehingga diperlukan pengelolaan risiko yang efektif dan sistematis. Penerapan manajemen risiko bertujuan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, serta mengendalikan berbagai kemungkinan risiko yang muncul dalam aktivitas pembiayaan (Mahardika et al., 2024).

Menurut Sanjayawati dan Muar (2024), Manajemen risiko pembiayaan pada perbankan syariah umumnya dilakukan melalui beberapa tahapan yang saling berkaitan yaitu:

1. Identifikasi risiko, yaitu proses mengenali berbagai kemungkinan risiko yang dapat muncul dalam kegiatan pembiayaan. Pada tahap ini bank akan melakukan analisis terhadap calon nasabah, kondisi usaha, serta berbagai faktor yang dapat mempengaruhi kemampuan nasabah dalam mengembalikan pembiayaan.

2. Pengukuran risiko, yaitu menilai tingkat kemungkinan terjadinya risiko serta besarnya dampak yang dapat ditimbulkan terhadap bank.
3. Pemantauan risiko, yaitu kegiatan pengawasan secara berkala terhadap pembiayaan yang telah diberikan untuk memastikan bahwa nasabah tetap menjalankan kewajibannya sesuai dengan perjanjian.
4. Pengendalian risiko, yaitu upaya yang dilakukan oleh bank untuk meminimalkan dampak risiko melalui berbagai kebijakan seperti restrukturisasi pembiayaan, penjadwalan ulang pembayaran, maupun penagihan secara intensif.

Dengan demikian, penerapan manajemen risiko pembiayaan menjadi hal yang sangat penting bagi perbankan syariah dalam menjaga kualitas pembiayaan serta meminimalkan potensi kerugian yang mungkin terjadi. Melalui penerapan manajemen risiko yang efektif, bank dapat mengidentifikasi potensi masalah sejak dini, meningkatkan kualitas analisis pembiayaan, serta menjaga stabilitas dan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga perbankan syariah.

### **2.3.5 Non Performing Financing (NPF)**

Non Performing Financing (NPF) merupakan salah satu indikator penting dalam menilai kualitas pembiayaan pada perbankan syariah. NPF menggambarkan tingkat pembiayaan bermasalah yang terjadi akibat ketidakmampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati antara bank dan nasabah. Semakin tinggi tingkat NPF suatu bank, maka semakin besar pula risiko yang dihadapi oleh bank tersebut karena pembiayaan yang disalurkan tidak dapat kembali secara tepat waktu sehingga dapat mempengaruhi stabilitas dan kinerja keuangan bank syariah. Oleh karena itu, pengelolaan NPF menjadi salah satu aspek penting dalam manajemen risiko pembiayaan di lembaga perbankan syariah (Fazri Dwi Syaputra & Novien Rialdy, 2023).

Dalam praktik perbankan syariah, NPF digunakan sebagai rasio untuk mengukur kualitas aset produktif yang berasal dari kegiatan pembiayaan. Rasio ini menunjukkan perbandingan antara jumlah pembiayaan bermasalah dengan total pembiayaan yang diberikan oleh bank. Apabila nilai NPF berada pada tingkat yang tinggi, maka kondisi tersebut menunjukkan bahwa kualitas pembiayaan yang

disalurkan oleh bank kurang baik dan berpotensi menimbulkan kerugian bagi bank. Sebaliknya, apabila tingkat NPF rendah maka hal tersebut menunjukkan bahwa bank mampu mengelola pembiayaan dengan baik sehingga risiko pembiayaan dapat dikendalikan (Mulyani & Siregar, 2022).

### **2.3.6 Prinsip Kehati-hatian**

Prinsip kehati-hatian merupakan dasar dalam operasional perbankan untuk memastikan bahwa setiap kegiatan dilakukan secara aman dan terukur. Prinsip ini menekankan pentingnya analisis risiko dalam setiap keputusan pembiayaan. Penerapan prinsip ini bertujuan untuk menjaga stabilitas bank dan melindungi kepentingan nasabah. Dalam sistem perbankan, bank berfungsi sebagai lembaga intermediasi yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit atau pembiayaan. Oleh karena itu, pengelolaan kegiatan perbankan harus dilakukan dengan penuh tanggung jawab agar bank tetap berada dalam kondisi sehat dan mampu menjalankan fungsi intermediasi secara optimal.

Penerapan prinsip kehati-hatian menjadi instrumen penting dalam menjaga kesehatan bank serta memastikan bahwa kegiatan perbankan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum dan standar pengelolaan risiko yang berlaku (Erdiana, 2023). Dalam praktiknya, penerapan prinsip kehati-hatian dilakukan melalui berbagai mekanisme pengelolaan risiko dan pengawasan internal bank. Hal ini meliputi proses identifikasi risiko, analisis kelayakan nasabah, pemantauan kualitas aset, serta penerapan sistem pengawasan yang efektif. Melalui mekanisme tersebut, bank dapat mengantisipasi berbagai potensi risiko yang timbul dari aktivitas pembiayaan, sehingga dapat mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah yang dapat merugikan bank maupun nasabah (Ridha et al., 2024).

Dalam perbankan syariah, prinsip kehati-hatian juga memiliki peran penting dalam memastikan bahwa seluruh kegiatan pembiayaan dilakukan secara aman dan sesuai dengan prinsip syariah. Penerapan prinsip ini tidak hanya berkaitan dengan pengelolaan risiko keuangan, tetapi juga berkaitan dengan kepatuhan terhadap prinsip syariah dalam setiap akad yang digunakan. Oleh karena itu, bank syariah harus memastikan bahwa seluruh produk pembiayaan yang diberikan kepada

nasabah telah melalui proses analisis yang komprehensif serta sesuai dengan ketentuan syariah yang berlaku (Amelisah, 2023).

## **2.4 Regulasi OJK Terkait Pembiayaan Properti**

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) merupakan lembaga yang memiliki kewenangan dalam mengatur dan mengawasi seluruh kegiatan sektor jasa keuangan di Indonesia, termasuk industri perbankan dan pembiayaan properti. Dalam menjalankan fungsi pengawasan tersebut, OJK menetapkan berbagai regulasi yang bertujuan untuk menjaga stabilitas sistem keuangan, meningkatkan perlindungan konsumen, serta memastikan bahwa kegiatan pembiayaan yang dilakukan oleh perbankan berjalan secara sehat dan berkelanjutan. Salah satu bentuk kebijakan OJK dalam sektor pembiayaan properti adalah pengaturan mengenai pembiayaan perumahan atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Kebijakan ini bertujuan untuk mendorong pertumbuhan sektor properti sekaligus menjaga stabilitas sistem keuangan dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit atau pembiayaan oleh bank. OJK menekankan bahwa dalam penyaluran pembiayaan properti, bank harus menerapkan manajemen risiko yang baik serta melakukan analisis kelayakan terhadap calon debitur sebelum memberikan pembiayaan. Selain kebijakan terkait akses pembiayaan, OJK juga mengatur berbagai ketentuan teknis dalam pembiayaan properti, seperti pengaturan rasio pembiayaan terhadap nilai agunan atau *Loan to Value* (LTV) dalam kredit perumahan.

Pengaturan LTV bertujuan untuk mengendalikan risiko pembiayaan dengan membatasi besaran pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank dibandingkan dengan nilai properti yang dijadikan agunan. Dengan adanya pengaturan tersebut, bank diharapkan dapat lebih berhati-hati dalam menyalurkan pembiayaan properti serta mampu menjaga stabilitas sistem perbankan secara keseluruhan (OJK, 2025).

## **2.5 Akad Pembiayaan KPR iB**

### **2.5.1 Akad Murabahah**

Murabahah merupakan akad jual beli di mana penjual menyebutkan harga perolehan barang dan margin keuntungan secara terbuka kepada pembeli. Dalam

perbankan syariah, bank bertindak sebagai penjual yang membeli barang terlebih dahulu, kemudian menjualnya kepada nasabah. Istilah murabahah berasal dari kata *ribhu* yang berarti keuntungan, karena dalam transaksi ini penjual menyebutkan secara jelas besaran keuntungan yang diperoleh (Sihombing, 2020).

### 2.5.2 Akad Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah mutanaqishah merupakan pengembangan dari akad musyarakah yang didasarkan pada prinsip kerja sama antara dua pihak atau lebih dalam penyertaan modal. Istilah musyarakah berasal dari kata *syirkah* yang berarti kerja sama atau kemitraan dalam suatu usaha untuk memperoleh keuntungan bersama. Sementara itu, mutanaqishah berarti berkurang secara bertahap. Dengan demikian, musyarakah mutanaqishah dapat diartikan sebagai bentuk kerja sama di mana kepemilikan salah satu pihak terhadap suatu aset berkurang secara bertahap karena dibeli oleh pihak lainnya (Aditya, 2020).

**Tabel 2.1 Perbandingan Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah**

No	Aspek	Murabahah	Musyarakah Mutanaqisah
1.	Pengertian Akad	Akad jual beli dimana bank membeli rumah yang dibutuhkan nasabah, kemudian menjualnya kembali dengan margin keuntungan yang disepakati.	Akad kerja sama kepemilikan antara bank dan nasabah, dimana porsi kepemilikan bank berkurang secara bertahap hingga menjadi milik nasabah.
2.	Bentuk Transaksi	Jual beli antara bank dan nasabah.	Kerja sama kepemilikan (kemitraan).
3.	Kepemilikan Aset	Rumah menjadi milik nasabah setelah akad, dengan pembayaran secara angsuran.	Rumah dimiliki bersama sesuai porsi modal awal.
4.	Mekanisme Pembayaran	Nasabah membayar harga rumah yang telah ditambah margin keuntungan kepada bank secara angsuran sesuai jangka waktu yang disepakati.	Nasabah membayar angsuran yang terdiri atas pembelian porsi kepemilikan bank serta pembayaran ujarah (sewa) atas bagian rumah yang masih dimiliki bank.
5.	Perubahan Harga	Harga jual bersifat tetap sejak akad disepakati sampai pembiayaan selesai.	Tidak menggunakan harga jual tetap, pembayaran didasarkan pada porsi kepemilikan dan sewa yang dapat menyesuaikan kesepakatan.
6.	Risiko	Relatif lebih kecil bagi bank karena harga sudah ditentukan.	Risiko ditanggung bersama sesuai porsi kepemilikan.
7.	Kepemilikan Akhir	Sepenuhnya menjadi milik nasabah setelah lunas.	Kepemilikan bank beralih seluruhnya kepada nasabah secara bertahap.

## **BAB III**

### **METODE DAN PROSES PENYELESAIAN**

#### **3.1 Desain Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Pendekatan ini dipilih karena penelitian tidak berfokus pada pengukuran angka, melainkan pada pemahaman terhadap proses dan mekanisme pembiayaan KPR iB yang terjadi di lapangan.

Metode deskriptif digunakan untuk menggambarkan secara sistematis pelaksanaan prosedur operasional pembiayaan KPR iB di Bank Muamalat KCU Bandar Lampung berdasarkan kondisi yang sebenarnya. Melalui pendekatan ini, penulis dapat memperoleh gambaran yang lebih jelas mengenai tahapan pembiayaan serta kendala yang dihadapi dalam pelaksanaannya.

#### **3.2 Jenis dan Sumber Data**

Jenis dan sumber data yang digunakan penulis dalam penyusunan laporan akhir adalah sebagai berikut:

##### **1. Data Primer**

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari sumber utama melalui wawancara. Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan dengan satu orang pegawai yang menjabat sebagai *Relationship Manager Consumer* di Bank Muamalat KCU Bandar Lampung. Pemilihan responden didasarkan pada pertimbangan bahwa posisi tersebut memiliki keterlibatan langsung dalam proses pengajuan, analisis, hingga pengelolaan pembiayaan KPR iB, sehingga informasi yang diperoleh relevan dengan tujuan penelitian.

##### **2. Data Sekunder**

Data sekunder merupakan data pendukung yang diperoleh secara tidak langsung. Data ini bersumber dari dokumen internal bank, laporan resmi, buku, serta jurnal ilmiah yang berkaitan dengan pembiayaan perbankan syariah dan KPR iB. Data

sekunder digunakan untuk memperkuat landasan teori serta mendukung hasil analisis penelitian.

### **3.3 Metode Pengumpulan Data**

Penulis menggunakan beberapa metode dalam memperoleh dan mengumpulkan data sebagai suatu bahan laporan praktik kerja lapangan pada Bank Muamalat KCU Bandar Lampung. Metode yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Observasi

Observasi dilakukan dengan mengamati secara langsung kegiatan operasional pembiayaan KPR iB di lokasi penelitian. Melalui metode ini, penulis dapat memahami alur proses pembiayaan serta kondisi nyata yang terjadi di lapangan.

2. Wawancara

Wawancara dilakukan untuk memperoleh informasi secara lebih mendalam mengenai prosedur operasional pembiayaan KPR iB di Bank Muamalat KCU Bandar Lampung. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan dengan satu orang pegawai yang menjabat sebagai Relationship Manager Consumer di Bank Muamalat KCU Bandar Lampung. Pemilihan responden tersebut didasarkan pada pertimbangan bahwa posisi tersebut memiliki keterlibatan langsung dalam proses pengajuan, analisis, serta pengelolaan pembiayaan KPR iB, sehingga informasi yang diperoleh dianggap relevan dan mendalam sesuai dengan kebutuhan penelitian.

3. Dokumentasi

Metode dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan data berupa dokumen-dokumen pendukung yang berkaitan dengan pembiayaan KPR iB. Data dokumentasi digunakan untuk melengkapi dan memperkuat hasil observasi dan wawancara.

4. Studi Pustaka

Studi pustaka dilakukan dengan mempelajari berbagai sumber tertulis yang berkaitan dengan topik penelitian. Sumber yang digunakan meliputi buku teks, jurnal ilmiah, serta laporan resmi yang relevan. Studi pustaka

bertujuan untuk memperoleh landasan teori yang mendukung pembahasan dalam laporan akhir ini.

### **3.4 Objek Kerja Praktik**

#### **3.4.1 Lokasi dan Waktu Kerja Praktik**

Penelitian ini dilaksanakan di Bank Muamalat KCU Bandar Lampung yang berlokasi di Jl. Diponegoro No. 11 D-E, Enggal, Kota Bandar Lampung, Lampung. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada kesesuaian dengan topik penelitian, yaitu pembiayaan KPR iB yang secara langsung dijalankan oleh pihak bank.

Kegiatan praktik kerja lapangan dilaksanakan selama 40 hari, dimulai pada tanggal 12 Januari 2026 sampai dengan 27 Februari 2026. Selama periode tersebut, penulis melakukan observasi dan pengumpulan data terkait prosedur operasional pembiayaan KPR iB.

#### **3.4.2 Gambaran Umum Perusahaan**

##### **1. Sejarah Singkat Bank Muamalat**

PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk merupakan bank syariah pertama di Indonesia yang didirikan pada 1 November 1991 atas prakarsa Majelis Ulama Indonesia (MUI), Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI), serta dukungan pemerintah dan masyarakat. Bank ini mulai beroperasi secara resmi pada 1 Mei 1992. Sejak awal berdiri, Bank Muamalat berkomitmen menjalankan kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah. Dalam perjalanannya, bank ini berhasil melewati berbagai tantangan ekonomi, termasuk krisis moneter 1997–1998, dan tetap menunjukkan kinerja yang stabil. Hal ini menunjukkan bahwa sistem perbankan syariah memiliki daya tahan yang cukup baik dalam menghadapi gejolak ekonomi.

Perkembangan Bank Muamalat juga ditandai dengan peningkatan aset, jumlah nasabah, serta ekspansi layanan, termasuk pembukaan cabang internasional di Malaysia. Hingga saat ini, Bank Muamalat terus berupaya memperkuat posisinya sebagai lembaga keuangan syariah yang berfokus pada pelayanan dan inovasi produk.

## 2. Visi dan Misi Bank Muamalat

### a. Visi Bank Muamalat

Visi Bank Muamalat Indonesia adalah "Menjadi Jalan Hijrah menuju Berkah" yang memiliki makna menjadi solusi hijrah terdepan bagi ekosistem bisnis dan keuangan syariah dengan kinerja keuangan yang berkelanjutan untuk mencapai keberkahan.

### b. Misi Bank Muamalat

1. Mencapai kinerja keuangan dengan profitabilitas yang sehat dan berkelanjutan untuk memberikan nilai tambah yang optimal bagi seluruh pemangku kepentingan.
2. Mempermudah aktivitas keuangan melalui produk yang inovatif, komprehensif dan layanan terbaik yang menguntungkan bagi nasabah.
3. Mendukung perkembangan ekosistem ekonomi Syariah, industri halal dan ekosistem haji menuju masyarakat madani.
4. Memberikan kontribusi sosial yang positif kepada Masyarakat.
5. Bekerja secara profesional sebagai bentuk perwujudan ibadah.

## 3. Produk dan Layanan Bank Muamalat KCU Bandar Lampung

### 1. Produk Penghimpunan Dana

#### a. Tabungan

1. Tabungan iB Hijrah
2. Tabungan iB Hijrah Prima
3. Tabungan iB Hijrah Valas
4. TabunganKu
5. Tabungan iB Hijrah Haji

#### b. Giro iB Hijrah Ultima

Produk Giro iB Hijrah Ultima adalah Giro berbasis akad Mudharabah yang memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam bertransaksi bisnis dalam 2 mata uang asing (IDR, USD) yang didukung oleh Fasilitas Madina (*Muamalat Digital Integrated Access*). Pada Giro Ultima, Nasabah

bertindak sebagai pemilik dana dan Bank akan bertindak sebagai pengelola dana serta pembagian keuntungan dinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati.

c. Deposito Online iB Hijrah

Deposito syariah dengan akad mudharabah yang dapat dibuka secara praktis kapanpun dan dimanapun melalui Muamalat DIN dengan bagi hasil yang optimal dalam mata uang rupiah.

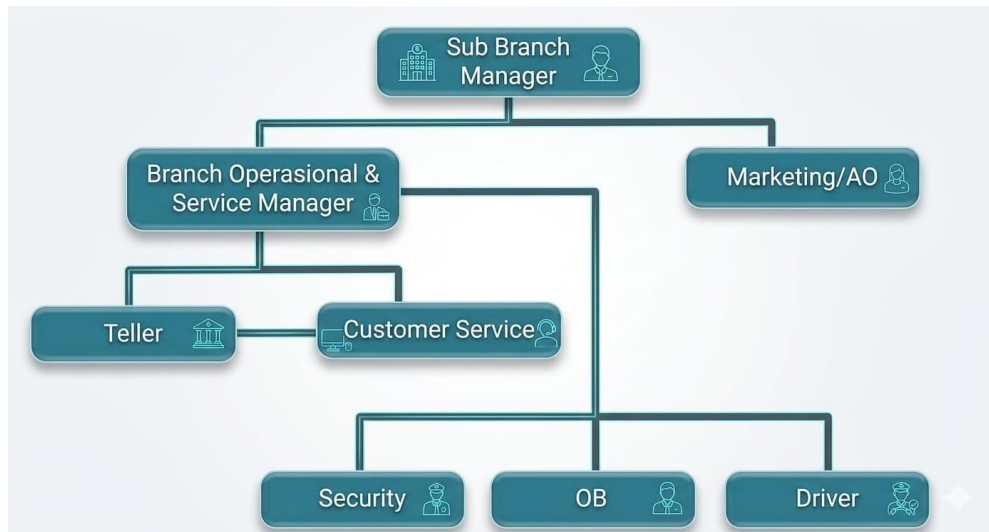
2. Produk Penyaluran Dana

- a. Pembiayaan KPR iB (Kredit Pemilikan Rumah)
- b. Pembiayaan Haji
- c. Pembiayaan Cicilan Emas
- d. Pembiayaan Multiguna iB

3. Layanan Digital Perbankan dan Penunjang

- a. MDIN (Muamalat DIN) – Mobile Banking
- b. Internet Banking & SMS Banking
- c. Kartu Debit Shar-E
- d. Layanan Haji

#### 4. Struktur Organisasi



Gambar 3. 1 Struktur Organisasi Bank Muamalat

Sumber: PT Bank Muamalat Indonesia KCU Bandar Lampung

#### 5. Tugas dan Wewenang Organisasi

##### 1. *Branch Manager*

Tugas utama Branch Manager adalah bertanggung jawab atas keseluruhan operasional dan pencapaian target cabang.

##### 2. *Relationship Manager*

Tugas utama membangun dan memelihara hubungan baik dengan nasabah atau klien. Relationship Manager juga berperan dalam meningkatkan penjualan dan menjaga kepuasan pelanggan.

##### 3. *Branch Operasional & Service Manager*

Tugas Branch Operasional & Service Manager (BOSM) adalah memastikan kelancaran operasional cabang dan kualitas layanan yang diberikan kepada nasabah.

##### 4. *Customer Service*

Tugas seorang customer service (CS) meliputi melayani pelanggan dengan baik, menjawab pertanyaan, menangani keluhan, dan memberikan solusi untuk masalah yang dihadapi pelanggan. CS juga bertugas memberikan informasi tentang produk atau layanan, serta membantu dalam proses transaksi. Selain itu, CS juga berperan dalam membangun hubungan baik dengan pelanggan dan menciptakan pengalaman positif bagi mereka.

#### 5. Teller

Tugas teller bank sangat beragam, tetapi secara umum melibatkan melayani nasabah dalam transaksi keuangan seperti penyetoran, penarikan, transfer, dan pemindah bukuan. Mereka juga bertanggung jawab untuk menjaga keamanan uang tunai dan dokumen, verifikasi identitas nasabah, dan memberikan informasi tentang produk dan layanan bank.

#### 6. *Security*

Tugas utama seorang "security" adalah menjaga keamanan dan ketertiban di suatu lingkungan, seperti perkantoran, perumahan, atau pabrik. Ini termasuk mengawasi dan memantau area, menjaga akses masuk, melakukan patroli, menangani situasi darurat, dan melaporkan kejadian.

#### 7. *Office Boy*

Tugas office boy atau OB adalah bertanggung jawab untuk menjaga kebersihan dan kerapian kantor, membantu pekerjaan administratif sederhana, dan menyediakan berbagai kebutuhan operasional bagi karyawan dan tamu.

#### 8. *Driver*

Tugas utama driver kantor adalah mengantar karyawan, pimpinan, atau tamu perusahaan sesuai dengan kebutuhan operasional perusahaan. Selain itu, driver juga bertanggung jawab untuk merawat dan memastikan kendaraan tetap dalam kondisi baik.

## **BAB V**

### **SIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1 Simpulan**

Berdasarkan hasil observasi dan pembahasan mengenai prosedur operasional pembiayaan KPR iB pada Bank Muamalat Indonesia KCU Bandar Lampung, dapat ditarik beberapa simpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pembiayaan KPR iB telah berjalan secara sistematis dan terstruktur. Prosedur operasional yang diterapkan meliputi tahapan konsultasi, penyiapan dokumen, pengajuan, analisis, persetujuan, akad, pencairan, hingga penyelesaian. Seluruh tahapan tersebut menunjukkan adanya alur kerja yang jelas serta sesuai dengan prinsip kehati-hatian dalam perbankan syariah.
2. Implementasi pembiayaan telah sesuai dengan prinsip dan teori perbankan syariah. Penggunaan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah telah diterapkan sesuai ketentuan syariah. Selain itu, mekanisme pembiayaan, mulai dari analisis hingga monitoring, menunjukkan kesesuaian dengan konsep teoritis yang ada dalam literatur perbankan syariah.
3. Penerapan prinsip kehati-hatian (prudential banking) dilakukan secara optimal. Bank menerapkan analisis kelayakan pembiayaan dengan pendekatan prinsip 5C serta pengecekan riwayat kredit melalui SLIK OJK. Hal ini berdampak pada selektivitas yang tinggi dalam pemberian pembiayaan guna menjaga kualitas portofolio pembiayaan.
4. Terdapat beberapa kendala dalam pelaksanaan pembiayaan KPR iB. Kendala utama meliputi ketidaklengkapan dokumen nasabah, ketatnya analisis kelayakan, perbedaan nilai agunan, serta kondisi ekonomi yang memengaruhi kemampuan pembayaran nasabah. Kendala tersebut menyebabkan proses pembiayaan menjadi lebih lama atau bahkan berujung pada penolakan.

5. Secara umum, pelaksanaan pembiayaan KPR iB cenderung bersifat konservatif. Meskipun telah sesuai dengan teori, praktik di lapangan menunjukkan bahwa bank lebih berhati-hati dalam menyalurkan pembiayaan. Hal ini tercermin dari tingginya tingkat selektivitas dalam proses analisis pembiayaan.

## 5.2 Saran

Berdasarkan hasil observasi yang telah dilakukan, penulis memberikan beberapa saran yang diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pihak bank dalam meningkatkan kualitas layanan pembiayaan KPR iB:

1. Meningkatkan edukasi dan pendampingan kepada calon nasabah  
Pihak bank disarankan untuk memberikan penjelasan yang lebih komprehensif terkait persyaratan dan prosedur pembiayaan sejak tahap awal, sehingga dapat meminimalisir ketidaklengkapan dokumen dan mempercepat proses pengajuan.
2. Mengoptimalkan efisiensi proses verifikasi dokumen  
Bank dapat memanfaatkan sistem digital atau checklist terintegrasi untuk mempercepat proses pengecekan kelengkapan berkas agar waktu proses pembiayaan menjadi lebih singkat dan efektif.
3. Meningkatkan fleksibilitas dalam analisis pembiayaan tanpa mengabaikan prinsip kehati-hatian  
Dalam kondisi tertentu, bank dapat mempertimbangkan pendekatan analisis yang lebih adaptif, khususnya bagi nasabah dengan potensi usaha yang baik namun memiliki keterbatasan administratif.
4. Memperkuat koordinasi dalam penilaian agunan dan survei lapangan  
Peningkatan akurasi dalam proses appraisal dan validasi legalitas properti perlu dilakukan agar perbedaan nilai agunan dapat diminimalisir dan tidak menghambat proses persetujuan pembiayaan.
5. Melakukan monitoring dan pembinaan nasabah secara berkelanjutan  
Bank disarankan untuk tidak hanya melakukan pengawasan terhadap pembayaran angsuran, tetapi juga memberikan pembinaan atau konsultasi

keuangan kepada nasabah guna menjaga kelancaran pembiayaan dan mengurangi risiko pembiayaan bermasalah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abrori, F. (2022). *Mekanisme Prinsip Syariah Pada Produk Bank Syariah*. 3(8.5.2017), 2003–2005.
- Aditya, M. (2020). *Penerapan Pembiayaan Produk KPR iB Muamalat Melalui Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Cabang Palu*.
- Amelisah, I. U. S. (2023). Implementasi Prudential Banking Principles pada Akad Mudharabah di Perbankan Syariah. *Al-Huquq: Journal of Indonesian Islamic Economic Law*, 5(1), 96–117. <https://doi.org/10.19105/alhuquq.v5i1.7613>
- Bank Muamalat Indonesia. (n.d.). *KPR iB Hijrah*. Retrieved March 5, 2026, from <https://www.bankmuamalat.co.id/index.php/pembiayaan-consumer/kpr-ib-hijrah>
- Erdiana. (2023). *Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Prinsip Kehati hatian Perbankan (Prudential Banking Principle) Dalam Operasional Perbankan*. 53(1), 1–19. <https://doi.org/10.36418/syntax-literature.v8i10.13766>
- Fazri Dwi Syaputra, & Novien Rialdy. (2023). Pengaruh Non Performing Financing Dan Pembiayaan Bagi Hasil Terhadap Profitabilitas Di Bank Syariah. *Ekonom: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, 3(2), 96–102. <https://doi.org/10.31004/jpdk.v4i6.8653>
- Ismail, M. R. (2025). Siaran Pers Kinerja Positif Perbankan Syariah 2024. In *Otoritas Jasa keuangan* (p. 2). ojk.go.id
- Johari, E., Yolanda, A., & Suryani, M. (2023). *Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah*. CV. SINAR JAYA BERSERI.
- Khairan, & Asngari Hisam. (2025). Analisis Mekanisme Prinsip 5C dalam Meminimalisir Risiko. *Eksya: Jurnal Ilmiah Ekonomi Syariah*, 3(1), 13–16.
- Mahardika, S. G., Zulfikar, A. L., & Fitriah, R. R. A. (2024). *Impelementasi Manajemen Risiko Pada Perbankan Syariah Di Indonesia*.
- Mulyani, M., & Siregar, W. M. (2022). *Analisis Non Performing Financing (NPF) Pada BSI KCP Manggeng*. 4(6), 2840–2848.
- OJK. (2025). Siaran Pers: Dukungan Kebijakan OJK dalam Pembiayaan Perumahan. *Otoritas Jasa Keuangan*, 1–3.
- Ridha, I., Nurhaliza, C., Utari, E., Rahmadhani, F. S., Fadhly, H., Sari, I. P., Rafi, L. A. A., Edira, L., Putra, M. S. D., & Triyananda, M. (2024). *Implementasi Prinsip Kehati-hatian (Prudential Principles) Dalam Hukum Perkreditan. Vol. 3 No. 2 (2024): Civilia: Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan*.
- Sanjayawati, H., & Muar, M. R. (2024). Penerapan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan di Bank Syariah Dalam Perspektif Hukum Islam. *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah*, 2(4), 1275--1289. <https://doi.org/10.55681/sentri.v3i6.3021>

- Saputri, V. A. H., & Ruhimat, I. (2025). *Mekanisme Pembiayaan Murabahah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Syariah Indonesia KCP Kuningan A. Yani 1 Viola*. 32(3), 167–186.  
<https://doi.org/10.15575/lobi.v2i2.2227>
- Sihombing, H. (2020). Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR iB Griya di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga. *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952., 10–27.
- Sunardi, N. (2020). Sekuritas Kesehatan Bank Umum Syariah yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan dengan metode Risk Based Bank Rating (RBBR) Articles Information Abstract Jurnal Sekuritas. *Jurnal Sekuritas(Saham, Ekonomi, Keuangan Dan Investasi )*, 3(2), 132–147.
- Ulpah, M. (2020). Konsep pemberdayaan Dalam perbankan syariah. *Sekolah Tinggi Agama Islam Binamadan*, 3(2), 147–160.