



**MEKANISME PEMBIAYAAN *MURABAHAH*
PADA PRODUK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
DI BANK SYARIAH INDONESIA KCP KUNINGAN A. YANI 1**

Viola Aulia Hidayat Saputri, Ii Ruhimat

UIN Sunan Gunung Djati Bandung, Indonesia
Email: violaauliahidayat@gmail.com, ii.ruhimat@uinsgd.ac.id

ABSTRAK

Pembiayaan syariah untuk kredit pemilikan rumah (KPR) terus berkembang, meskipun dalam implementasi akad *murabahah* masih menghadapi tantangan soal transparansi dan manajemen risiko. Penelitian ini bertujuan mendeskripsikan mekanisme pembiayaan *murabahah* KPR di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Kuningan A. Yani 1, serta mengidentifikasi keunggulan dan kelemahan dalam praktiknya. Penelitian ini menggunakan desain deskriptif kualitatif melalui studi lapangan, melalui teknik pengumpulan data: observasi, dokumentasi, dan wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme pembiayaan *murabahah* KPR berjalan melalui tahap pengajuan dan verifikasi berkas nasabah, penetapan harga jual dan margin secara transparan, penandatanganan akad, penyaluran pembiayaan dan pencatatan akuntansi, hingga monitoring angsuran oleh

nasabah. Temuan ini memperlihatkan kepatuhan terhadap prinsip syariah dan regulasi OJK/BI. Sekaligus memperkuat teori fiqh muamalah dan teori keuangan syariah mengenai pentingnya keterbukaan, manajemen risiko, dan literasi nasabah.

Kata Kunci: *Murabahah, KPR Syariah, Bank Syariah Indonesia, Mekanisme Pembiayaan, Fiqh Muamalah*

ABSTRACT

Sharia-compliant financing for home ownership loans (KPR) continues to grow, although the implementation of murabahah contracts still faces challenges regarding transparency and risk management. This study aims to describe the murabahah mortgage financing mechanism at Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Kuningan A. Yani 1 and identify its strengths and weaknesses in practice. This study employed a qualitative descriptive design through field studies, using data collection techniques such as observation, documentation, and interviews. The results indicate that the murabahah mortgage financing mechanism operates through the stages of customer file submission and verification, transparent selling price and margin determination, contract signing, financing disbursement and accounting records, and customer installment monitoring. These findings demonstrate compliance with Sharia principles and OJK/BI regulations. They also reinforce the theory of Islamic jurisprudence (fiqh muamalah) and Islamic finance regarding the importance of transparency, risk management, and customer literacy.

Keywords: *Murabahah, Sharia Mortgage, Bank Syariah Indonesia, Financing Mechanism, Fiqh Muamalah*

PENDAHULUAN

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia mengalami pertumbuhan yang signifikan dalam dua dekade terakhir. Data Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menunjukkan bahwa pangsa pasar perbankan syariah meningkat menjadi sekitar 6,99% pada 2023, dengan pembiayaan berbasis kepemilikan rumah (KPR syariah) menduduki posisi penting dalam struktur pembiayaan nasional. *Murabahah*, sebagai akad jual beli dengan margin keuntungan, menjadi kontrak dominan dalam praktik pembiayaan syariah di Indonesia karena dianggap sederhana dan mudah diterapkan (Ikhwan et al., 2025). Hal ini sejalan dengan tren global, di mana pembiayaan kepemilikan rumah melalui skema syariah semakin mendapat perhatian dalam mendukung inklusi keuangan.

Dalam konteks nasional, pembiayaan KPR berbasis *murabahah* memiliki daya tarik tersendiri bagi masyarakat Indonesia. Namun, tantangan yang muncul adalah adanya kesenjangan antara konsep ideal *murabahah* dengan praktik implementasinya. Studi terbaru menyoroti permasalahan seperti keterlambatan pembayaran, risiko kredit macet, hingga praktik harga ganda yang menimbulkan potensi penyimpangan dari prinsip syariah (Alam et al., 2023). Di BSI KCP Kuningan A. Yani 1, fenomena ini menjadi penting untuk diteliti karena cabang tersebut berperan langsung dalam memberikan akses pembiayaan syariah kepada masyarakat, terutama dalam sektor kepemilikan rumah yang merupakan kebutuhan primer.

Beberapa penelitian sebelumnya telah mengkaji implementasi *murabahah* dalam pembiayaan perumahan. Marasabessy (2024) menemukan bahwa penerapan prinsip *murabahah* dalam pembiayaan rumah cukup efektif, namun masih menghadapi persoalan transparansi harga dan keterbatasan pemahaman nasabah. Penelitian lain membandingkan pembiayaan syariah di Indonesia dan Malaysia, yang menunjukkan bahwa pertumbuhan pembiayaan syariah di Indonesia masih lebih lambat dibandingkan negara tetangga karena keterbatasan regulasi dan inovasi produk (Apriliansyah & Cakhyanu, 2024). Selain itu, aspek etika dan hukum dalam pembiayaan publik berbasis *murabahah* juga telah menjadi sorotan penting.

Walaupun banyak penelitian membahas implementasi *murabahah* di level makro, kajian yang lebih spesifik terkait studi kasus di cabang bank tertentu, seperti BSI KCP Kuningan A. Yani 1, masih terbatas. Sebagian besar studi hanya fokus pada tinjauan literatur atau perbandingan antarnegara tanpa menyoroti praktik aktual di lapangan yang sering kali berbeda dengan teori. Selain itu, be-

lum banyak penelitian yang mengkaji secara mendalam dinamika hubungan antara pihak bank dan nasabah, termasuk mekanisme mitigasi risiko dan strategi pengelolaan pembiayaan *murabahah* di tingkat cabang.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji mekanisme pembiayaan *murabahah* pada produk KPR di BSI KCP Kuningan A. Yani 1, dengan fokus pada bagaimana implementasi akad dijalankan, tantangan yang dihadapi, serta strategi yang digunakan untuk menjaga kesesuaian dengan prinsip syariah. Secara teoritis, penelitian ini akan memberikan kontribusi dalam memperkaya literatur mengenai praktik *murabahah* di tingkat mikro. Secara praktis, hasil penelitian diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi bagi BSI dalam meningkatkan kualitas pelayanan pembiayaan syariah, sekaligus memberikan rekomendasi kebijakan yang relevan untuk memperkuat perbankan syariah di Indonesia.

Kajian Teoritis

Fiqh Muamalah dan Teori Keuangan Syariah

Fiqh muamalah merupakan cabang fiqh yang mengatur tata cara interaksi ekonomi antarindividu dan institusi sesuai prinsip-prinsip Islam. Inti dari fiqh muamalah adalah penerapan nilai keadilan ('adl), keterbukaan (transparency), dan larangan terhadap praktik riba, gharar, serta maysir yang merugikan salah satu pihak. Prinsip-prinsip tersebut tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga operasional karena menjadi dasar penyusunan instrumen dan akad dalam sistem keuangan syariah modern. Dengan kata lain, fiqh muamalah berfungsi sebagai "konstitusi" bagi setiap bentuk transaksi keuangan yang ingin disebut syariah.

Teori keuangan syariah hadir sebagai pengembangan konsep fiqh muamalah ke dalam konteks sistem keuangan modern. Teori ini membahas mekanisme pembiayaan berbasis aset nyata (asset-based financing) dan risk sharing (berbagi risiko) yang menjadi ciri khas keuangan Islam. Dengan menekankan transaksi yang berbasis underlying asset, teori keuangan syariah berupaya memastikan bahwa pembiayaan tidak bersifat spekulatif (gharar) atau mengandung bunga (riba). Risk sharing dipandang sebagai mekanisme yang lebih adil dibanding risk transfer dalam sistem konvensional, karena risiko ditanggung bersama sesuai porsi kontribusi masing-masing pihak.

Murabahah, sebagai salah satu instrumen keuangan syariah, merupakan implementasi dari kedua teori tersebut dalam bentuk akad jual beli dengan margin

keuntungan. Akad ini dipandang lebih sederhana dibanding akad lain seperti musyarakah mutanaqisah atau ijarah muntahiyah bittamlik, baik dari sisi proses administrasi, struktur kontrak, maupun pemahaman masyarakat. Kesederhanaan ini menjadikan *murabahah* mendominasi praktik pembiayaan KPR syariah di Indonesia (Octavia & Agustyawati, 2025). Namun, dominasi *murabahah* ini tidak boleh mengabaikan nilai-nilai fiqh muamalah seperti keterbukaan harga pokok, margin keuntungan, serta kepatuhan terhadap fatwa DSN-MUI.

Dengan demikian, teori fiqh muamalah dan teori keuangan syariah berperan sebagai *grand theory* yang menghubungkan mekanisme akad dengan keberhasilan pembiayaan. Fiqh muamalah memberikan dasar normatif-etik bagi setiap transaksi, sementara teori keuangan syariah menyediakan kerangka praktis untuk mengimplementasikannya dalam sistem keuangan modern. Integrasi keduanya memungkinkan penelitian ini menilai bagaimana mekanisme pembiayaan *murabahah* KPR – mulai dari prosedur, transparansi, hingga manajemen risiko – berpengaruh terhadap tingkat keberhasilan pembiayaan secara empiris.

Pengertian *Murabahah*

Murabahah merupakan salah satu akad jual beli yang paling banyak digunakan dalam praktik perbankan syariah di Indonesia. Dalam akad ini, penjual --yang dalam konteks pembiayaan adalah bank syariah-- wajib mengungkapkan harga perolehan barang secara transparan kepada pembeli atau nasabah, kemudian menambahkan margin keuntungan yang telah disepakati bersama. Transparansi mengenai harga pokok dan margin bukan hanya aspek teknis, tetapi juga merupakan manifestasi prinsip keterbukaan (*al-shafāfiyyah*) yang menjadi salah satu nilai utama dalam muamalah Islam. Mekanisme ini membuat *murabahah* lebih mudah dipahami oleh masyarakat luas dibandingkan dengan akad-akad syariah lainnya, seperti musyarakah atau ijarah, sehingga menjadikannya produk unggulan perbankan syariah di berbagai negara, termasuk Indonesia.

Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 memberikan dasar hukum dan pedoman praktis mengenai pelaksanaan *murabahah* di lembaga keuangan syariah. Fatwa tersebut menegaskan bahwa *murabahah* diperbolehkan sepanjang memenuhi prinsip-prinsip syariah, yaitu bebas dari riba (bunga yang dilarang), gharar (ketidakjelasan atau ketidakpastian yang berlebihan), dan penipuan (*tadlīs*) yang dapat merugikan salah satu pihak. Dengan demikian, fatwa ini berfungsi sebagai rambu-rambu agar praktik *murabahah* tidak menyimpang dari nilai-nilai Islam.

Penerapan fatwa tersebut juga menjadi jaminan bagi masyarakat bahwa pembiayaan *murabahah* yang ditawarkan bank syariah benar-benar sesuai dengan prinsip halal, adil, dan transparan.

Dalam perspektif teori fiqh muamalah, *murabahah* termasuk dalam kategori akad tijarah (komersial) yang tujuan utamanya adalah mencari keuntungan secara halal melalui mekanisme jual beli yang jelas. Hal ini berbeda dengan akad tabarru' yang lebih bersifat non-profit atau kebajikan. Penegasan keterbukaan harga pokok dan margin dalam *murabahah* sejalan dengan prinsip keadilan ('adl) dan larangan eksploitasi yang menjadi landasan etika bisnis Islam. Prinsip ini juga sejalan dengan maqashid al-syariah, khususnya dalam menjaga harta (hifz al-māl) dan mencegah praktik riba yang merugikan salah satu pihak.

Penelitian Nurcahyono & Orinaldi (2023) memperkuat urgensi penerapan fatwa DSN-MUI tersebut dengan menekankan bahwa kepatuhan terhadap ketentuan fatwa menjadi dasar penting agar praktik *murabahah* dalam pembiayaan KPR tidak menyimpang dari prinsip syariah (Nurcahyono & Orinaldi, 2023). Penelitian ini menunjukkan bahwa masih terdapat celah praktik yang berpotensi tidak sesuai dengan ketentuan, seperti kurangnya transparansi dalam penetapan margin atau biaya tambahan yang tidak diinformasikan secara jelas kepada nasabah. Temuan ini mengindikasikan pentingnya pengawasan dan edukasi baik kepada pihak bank maupun nasabah untuk memastikan bahwa akad *murabahah* dijalankan sesuai dengan pedoman syariah dan regulasi yang berlaku.

Dengan demikian, *murabahah* dalam pembiayaan KPR bukan hanya sekadar instrumen komersial, tetapi juga memiliki dimensi etis dan yuridis yang kuat. Keterbukaan harga pokok dan margin, kepatuhan terhadap fatwa DSN-MUI, serta pengawasan yang efektif merupakan prasyarat utama agar *murabahah* benar-benar mencerminkan nilai-nilai keadilan, keterbukaan, dan keberkahan yang menjadi tujuan utama sistem keuangan Syariah

Mekanisme Pembiayaan *Murabahah* KPR menurut Regulasi OJK/BI

Mekanisme pembiayaan KPR syariah dengan akad *murabahah* secara umum dimulai dari proses pengajuan oleh nasabah ke bank syariah. Pada tahap ini nasabah mengajukan permohonan pembiayaan disertai dokumen pendukung seperti identitas diri, bukti penghasilan, dan data rumah yang akan dibeli. Selanjutnya bank melakukan analisis kelayakan pembiayaan (credit worthiness) untuk menilai kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran. Analisis ini meru-

pakan bagian dari penerapan prinsip kehati-hatian (prudential banking) yang wajib dilakukan setiap lembaga keuangan.

Apabila nasabah dinyatakan layak, bank kemudian membeli rumah yang diinginkan nasabah langsung dari pengembang atau pihak ketiga. Setelah itu bank menjual kembali rumah tersebut kepada nasabah dengan harga yang mencakup margin keuntungan yang telah disepakati. Margin ini disampaikan secara transparan sejak awal agar tidak menimbulkan kesalahpahaman atau kecurigaan di pihak nasabah. Proses ini merupakan ciri khas *murabahah* yang membedakannya dengan akad lain seperti musyarakah mutanaqisah, karena dalam *murabahah* kepemilikan barang sepenuhnya beralih ke bank terlebih dahulu sebelum dijual kepada nasabah.

OJK dan Bank Indonesia menekankan pentingnya aspek keterbukaan, manajemen risiko, dan kepatuhan kontraktual dalam pembiayaan KPR *murabahah*. Keterbukaan menyangkut kejelasan harga pokok, margin, biaya administrasi, dan hak serta kewajiban masing-masing pihak. Manajemen risiko mencakup pengelolaan risiko pembiayaan macet, risiko hukum, dan risiko reputasi yang dapat timbul apabila terjadi pelanggaran prinsip syariah. Kepatuhan kontraktual dimaksudkan untuk menghindarkan moral hazard baik dari pihak bank maupun nasabah, seperti manipulasi data penghasilan atau penyalahgunaan dana pembiayaan.

Alif (2025) menyoroti bahwa regulasi perbankan syariah menuntut transparansi harga dan perlindungan konsumen dalam pembiayaan KPR *murabahah* (Alif, 2025). Temuan ini menunjukkan bahwa keberhasilan implementasi *murabahah* tidak hanya bergantung pada aspek akad semata, tetapi juga pada perlindungan hak-hak nasabah agar pembiayaan benar-benar sesuai dengan prinsip keadilan dan keterbukaan. Dengan adanya regulasi OJK dan BI, diharapkan bank syariah dapat menjalankan pembiayaan KPR *murabahah* secara profesional dan bertanggung jawab.

Studi Himmawan (2025) juga mengungkapkan bahwa penggunaan akad *murabahah* bil wakalah dalam KPR subsidi di BTN Syariah masih menghadapi tantangan implementasi di lapangan (Himmawan, 2025). Misalnya, masih ditemukan kesulitan dalam mekanisme wakalah, yaitu ketika nasabah bertindak sebagai wakil bank untuk membeli rumah, yang kadang menimbulkan ketidakjelasan tanggung jawab dan potensi penyimpangan dari prinsip syariah. Studi ini memperkuat argumen bahwa mekanisme pembiayaan *murabahah* memerlukan

pedoman yang lebih rinci serta pengawasan lebih ketat agar sesuai dengan ketentuan regulator dan fatwa DSN-MUI.

Dengan demikian, mekanisme pembiayaan *murabahah* KPR tidak hanya merupakan rangkaian prosedur administratif, tetapi juga mencerminkan integrasi nilai-nilai syariah, kepatuhan regulasi, dan perlindungan konsumen. Prinsip transparansi harga, pengelolaan risiko yang efektif, serta pemenuhan hak-hak nasabah menjadi fondasi agar pembiayaan *murabahah* KPR dapat berjalan secara berkelanjutan dan memberikan kepercayaan lebih luas kepada masyarakat terhadap sistem perbankan syariah di Indonesia.

Penelitian-penelitian terdahulu secara konsisten menunjukkan bahwa implementasi *murabahah* pada produk KPR syariah masih menjadi fokus kajian penting di Indonesia. Octavia & Agustyawati (2025) menemukan bahwa *murabahah* tetap menjadi akad dominan dalam pembiayaan KPR di bank-bank syariah, meskipun menghadapi sejumlah persoalan krusial, seperti transparansi harga pokok dan margin keuntungan yang belum optimal. Keterbukaan informasi harga menjadi isu sentral karena berpengaruh langsung pada tingkat kepercayaan nasabah dan kepatuhan pada prinsip syariah. Selain itu, keterlambatan pembayaran angsuran juga disebut sebagai tantangan yang mengganggu stabilitas pembiayaan serta menambah beban manajemen risiko bank syariah.

Apriliansyah & Cakhyanu (2024) melakukan studi perbandingan pembiayaan KPR syariah di Indonesia dan Malaysia, dengan temuan bahwa pengembangan produk KPR syariah di Indonesia relatif lebih lambat. Hal ini disebabkan oleh faktor regulasi yang lebih ketat serta keterbatasan inovasi produk dibandingkan dengan Malaysia, di mana otoritas keuangan lebih agresif mendorong diversifikasi akad pembiayaan. Temuan ini mengindikasikan bahwa meskipun *murabahah* populer di Indonesia, keterbatasan inovasi dan kerangka regulasi menjadi penghambat utama perkembangan produk KPR syariah secara keseluruhan (Apriliansyah & Cakhyanu, 2024).

Umi, Setiawan, & Syaifudin (2024) menambahkan perspektif penting terkait manajemen risiko. Penelitian mereka menunjukkan bahwa manajemen risiko yang kuat dalam mekanisme pembiayaan *murabahah* KPR di Bank Muamalat terbukti mampu meningkatkan kualitas pembiayaan dan menekan angka pembiayaan bermasalah (*non-performing financing/NPF*) secara signifikan (Umi et al., 2024). Temuan ini memperkuat argumen bahwa keberhasilan pembiayaan *murabahah* tidak hanya bergantung pada akad yang digunakan, tetapi juga pada efektivitas

pengelolaan risiko oleh bank syariah, termasuk pemantauan kemampuan bayar nasabah, penerapan prinsip kehati-hatian, dan kepatuhan kontraktual.

Dengan demikian, rangkaian penelitian terdahulu ini memberikan landasan empiris yang kuat bagi penelitian tentang mekanisme *murabahah* KPR. Ketiga studi tersebut secara komplementer menunjukkan bahwa keberhasilan *murabahah* ditentukan oleh transparansi informasi, kerangka regulasi yang mendukung, inovasi produk, serta manajemen risiko yang efektif. Hasil-hasil penelitian ini sekaligus menegaskan urgensi integrasi antara prinsip-prinsip fiqh muamalah, teori keuangan syariah, dan praktik perbankan modern untuk memastikan pembiayaan KPR syariah berjalan secara berkelanjutan dan sesuai dengan nilai-nilai Islam.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif karena fokus utamanya adalah menjelaskan mekanisme pembiayaan *murabahah* pada produk KPR di BSI KCP Kuningan A. Yani 1. Kata kunci dalam judul seperti “mekanisme” dan “pembiayaan” menunjukkan bahwa penelitian ini bertujuan menggambarkan proses, bukan menguji pengaruh atau hubungan antarvariabel. Kata-kata seperti *pengaruh* atau *hubungan* biasanya mengarah pada survei kuantitatif, sementara *evaluasi* pada penelitian evaluatif dan *pengembangan* pada R&D. Karena itu, pendekatan deskriptif kualitatif paling tepat digunakan.

Pendekatan ini dilaksanakan melalui studi lapangan dengan mengumpulkan data lewat observasi langsung, wawancara dengan petugas pembiayaan, dan dokumentasi SOP atau produk pembiayaan. Teknik ini memberi gambaran nyata tentang praktik di lapangan dan memungkinkan peneliti memahami konteks pembiayaan secara mendalam. Berbeda dengan survei yang fokus pada angka, penelitian kualitatif lebih menekankan pemahaman proses dan fenomena.

Analisis data dilakukan dengan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan sesuai model Miles dan Huberman. Reduksi data menyaring informasi penting dari hasil wawancara dan observasi; penyajian data membantu melihat pola yang muncul; sedangkan penarikan kesimpulan mengidentifikasi temuan yang relevan dengan tujuan penelitian. Proses ini membuat hasil penelitian tidak hanya berupa deskripsi, tetapi juga pemahaman yang lebih mendalam.

Melalui pendekatan ini, penelitian diharapkan memberi kontribusi berupa gambaran empiris tentang praktik pembiayaan *murabahah* KPR di lapangan. Ha-

silnya bisa menjadi bahan evaluasi bagi bank syariah untuk meningkatkan layanan pembiayaan serta menjadi referensi akademik bagi pengembangan teori dan praktik perbankan syariah. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya menjawab “bagaimana” mekanisme berlangsung, tetapi juga memperkaya pengetahuan di bidang fiqh muamalah dan keuangan syariah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil observasi dan dokumentasi menunjukkan bahwa BSI KCP Kuningan A. Yani 1 merupakan salah satu kantor cabang pembantu yang berperan strategis dalam memperluas layanan pembiayaan syariah di wilayah Kuningan. Produk unggulan yang ditawarkan antara lain pembiayaan *murabahah* untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pembiayaan modal kerja, dan produk tabungan syariah. Temuan ini sejalan dengan literatur yang menyebutkan bahwa kantor cabang pembantu berfungsi sebagai ujung tombak pelayanan bank syariah dalam mendekatkan produk kepada masyarakat. Keberadaan KCP ini juga memperlihatkan konsistensi bank dalam mengimplementasikan prinsip inklusi keuangan syariah yang ditekankan oleh OJK.

Mekanisme Pembiayaan *Murabahah*

Analisis data lapangan menunjukkan bahwa mekanisme pembiayaan *murabahah* KPR di BSI KCP Kuningan A. Yani 1 terdiri atas beberapa tahap utama. Pertama, tahap pengajuan dan verifikasi berkas nasabah dilakukan secara cermat untuk menilai kelayakan pembiayaan. Proses ini sesuai dengan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dalam teori keuangan syariah yang mengharuskan bank mengelola risiko pembiayaan macet sejak awal. Kedua, penetapan harga jual dan margin *murabahah* dilakukan dengan transparan sesuai Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Hal ini menegaskan kepatuhan bank terhadap prinsip keterbukaan (*transparency*) dalam fiqh muamalah.

Ketiga, pada tahap penandatanganan akad *murabahah*, bank memastikan bahwa nasabah memahami isi akad dan hak serta kewajibannya. Proses ini mendukung prinsip keterbukaan informasi dan menghindari gharar yang dilarang syariah. Keempat, penyaluran pembiayaan dan pencatatan akuntansi dilakukan se-

suai standar akuntansi syariah sehingga aliran dana dan pencatatan transaksi dapat diaudit secara jelas. Kelima, monitoring dan pembayaran angsuran nasabah dilaksanakan melalui sistem pengingat pembayaran dan evaluasi berkala. Temuan ini menunjukkan bahwa mekanisme pembiayaan *murabahah* KPR di KCP tersebut telah menggabungkan praktik operasional bank syariah dengan prinsip-prinsip fiqh muamalah.

Analisis Kesesuaian dengan Prinsip Syariah dan Regulasi

Dari hasil analisis, dapat disimpulkan bahwa mekanisme pembiayaan *murabahah* KPR di BSI KCP Kuningan A. Yani 1 secara umum telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 dan regulasi OJK/BI, terutama dalam aspek transparansi harga pokok dan margin, kepatuhan kontraktual, dan manajemen risiko. Namun, wawancara dengan petugas pembiayaan mengungkapkan adanya kendala di lapangan seperti keterlambatan pembayaran angsuran nasabah dan tantangan dalam sosialisasi produk kepada masyarakat. Temuan ini sejalan dengan Octavia & Agustyawati (2025) yang mencatat bahwa implementasi *murabahah* menghadapi persoalan transparansi harga dan keterlambatan pembayaran.

Hasil penelitian ini juga sejalan dengan Umi, Setiawan, & Syaifudin (2024) yang menekankan pentingnya manajemen risiko yang kuat untuk meningkatkan kualitas pembiayaan dan menekan angka pembiayaan bermasalah. Namun, berbeda dengan studi Apriliansyah & Cakhyaneu (2024) yang menyoroti keterbatasan inovasi produk KPR syariah di Indonesia dibanding Malaysia, penelitian ini menunjukkan bahwa BSI KCP Kuningan A. Yani 1 telah melakukan upaya perbaikan melalui peningkatan sosialisasi dan layanan kepada nasabah. Persamaan dan perbedaan ini menunjukkan bahwa praktik *murabahah* KPR di lapangan sangat dipengaruhi oleh konteks lokal, kebijakan internal bank, dan tingkat literasi nasabah.

Keunggulan, Kelemahan, dan Implikasi

Keunggulan mekanisme BSI KCP Kuningan A. Yani 1 terlihat dari tingkat transparansi harga pokok dan margin yang lebih baik dibanding temuan Octavia & Agustyawati (2025), prosedur verifikasi ketat yang mampu menyaring calon nasabah tidak layak, serta monitoring angsuran yang sistematis berbasis sistem

pengingat digital. Bank juga aktif memberikan penjelasan akad kepada nasabah sebelum penandatanganan, yang jarang ditemukan di studi Apriliansyah & Cakhyaneu (2024). Temuan lapangan menunjukkan adanya upaya bank memperluas sosialisasi produk melalui media digital dan edukasi langsung, sehingga nasabah lebih memahami mekanisme *murabahah*.

Namun demikian, kelemahan yang masih terlihat adalah keterlambatan pembayaran angsuran akibat fluktuasi kemampuan bayar nasabah, rendahnya pemahaman sebagian nasabah mengenai akad meski sosialisasi telah dilakukan, serta beban administratif yang membuat proses agak lambat dibanding model di Malaysia yang lebih inovatif (Apriliansyah & Cakhyaneu, 2024). Selain itu, nasabah dengan latar belakang non-syariah seringkali menganggap *murabahah* sama dengan kredit konvensional sehingga edukasi berkelanjutan masih diperlukan. Kondisi ini menunjukkan bahwa keberhasilan implementasi *murabahah* bukan hanya ditentukan oleh regulasi, tetapi juga oleh tingkat literasi nasabah dan strategi komunikasi bank.

Implikasi bagi perbankan syariah adalah perlunya peningkatan program edukasi nasabah yang lebih intensif, penyederhanaan proses administrasi, dan inovasi sistem monitoring berbasis teknologi untuk mengurangi risiko keterlambatan pembayaran. Implikasi teoretisnya, hasil penelitian ini memperkuat teori fiqh muamalah yang menekankan prinsip keadilan dan keterbukaan, serta memperluas pembahasan teori keuangan syariah tentang pentingnya literasi dan komunikasi sebagai faktor penentu keberhasilan akad. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya mengonfirmasi teori yang ada, tetapi juga memberikan konteks empiris baru tentang praktik pembiayaan syariah di tingkat cabang pembantu.

SIMPULAN

Berdasarkan penelitian ini menemukan bahwa mekanisme pembiayaan *murabahah* KPR di BSI KCP Kuningan A. Yani 1 berjalan melalui tahap pengajuan, verifikasi berkas, penetapan harga jual dan margin, penandatanganan akad, penyaluran pembiayaan serta pencatatan akuntansi, hingga monitoring dan pembayaran angsuran. Proses ini secara umum sesuai dengan prinsip syariah (Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000) dan regulasi OJK/BI mengenai keterbukaan harga, manajemen risiko, dan kepatuhan kontraktual. Penelitian ini menjawab tu-

juan peneliti untuk mendeskripsikan mekanisme pembiayaan *murabahah* KPR pada level cabang pembantu. Penelitian ini juga mengidentifikasi keunggulan (transparansi harga pokok dan margin, prosedur verifikasi ketat, monitoring sistematis) serta kelemahan (keterlambatan pembayaran angsuran, rendahnya pemahaman nasabah, dan beban administratif) yang mempengaruhi keberhasilan implementasi.

Hasil penelitian ini juga memperkuat teori fiqh muamalah tentang prinsip keadilan, keterbukaan, dan larangan riba, serta memperluas teori keuangan syariah terkait pentingnya literasi nasabah dan komunikasi bank sebagai faktor keberhasilan akad. Penelitian ini memberikan bukti empiris bahwa prinsip-prinsip tersebut dapat diterapkan pada level cabang pembantu. Penelitian ini menjadi masukan bagi perbankan syariah untuk meningkatkan edukasi nasabah, menyederhanakan proses administrasi, serta mengembangkan inovasi sistem monitoring berbasis teknologi. Upaya tersebut penting untuk mengurangi risiko keterlambatan pembayaran dan memperkuat kualitas pembiayaan *murabahah* KPR. Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif dan hanya dilakukan pada satu kantor cabang pembantu, sehingga hasilnya belum dapat digeneralisasi ke seluruh unit BSI atau bank syariah lainnya. Data diperoleh selama masa magang yang relatif singkat, sehingga belum mencakup variasi kondisi nasabah dalam jangka panjang.

Studi mendatang dapat mengeksplorasi perbandingan mekanisme *murabahah* antar-cabang atau antar-bank syariah, meneliti efektivitas program literasi nasabah terhadap tingkat pembiayaan bermasalah, serta mengembangkan model evaluasi implementasi *murabahah* berbasis indikator kuantitatif agar hasilnya lebih komprehensif dan dapat dijadikan acuan kebijakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Alam, A., Ratnasari, R. T., & Ma'ruf, A. (2023). The Problem of Murabaha Financing of Islamic Microfinance Institution and The Handling Strategies in Indonesia: A Literature Review. *Jurnal Al-Muzara'ah*.
- Apriliansyah, F., & Cakhyaneu, A. (2024). Analysis of Islamic mortgage financing in Indonesia and Malaysia. *Jurnal Akuntansi Polban*.
- Alif, M. (2025). Implementasi pelaksanaan akad *murabahah* dalam mekanisme kepemilikan rumah berdasarkan regulasi perbankan syariah. *Jurnal Manajemen dan Ilmu Akuntansi*,
- Ikhwan, M. N., Bahiya, I. K., & Taufiq, A. (2025). Problematics of Murabaha Agreement in Indonesian Islamic Banking: A Systematic Literature Review. *Velocity: Journal of Islamic Finance and Banking*.
- Marasabessy, R. H. (2024). Implementation of the *Murabahah* Principle in Sharia Housing Financing. *El-Arbah: Journal of Islamic Economics and Business*.
- Nurchayono, S., & Orinaldi, M. (2023). Penerapan Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan Kpr Syariah Berdasarkan Fatwa Dsn Mui Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Jelutung. *Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Manajemen*, 1(4), 502-516.
- Himmawan, D. (2025). Implementation of mortgage financing through the *murabahah* bil wakalah contract at BTN Syariah Bank, Indramayu Branch Office. *Al-Hukumah*
- Octavia, R. T., & Agustyawati, W. (2025). Analisis implementasi pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* pada lembaga keuangan bank di Indonesia.
- Umi, O. M., Setiawan, R. A., & Syaifudin, S. (2024). IB Hijrah KPR financing mechanism with *murabahah* akad at Bank Muamalat
- Sari, C. K., Sriwardany, S., & Irama, O. N. (2024). Analysis of the implementation of syariah home ownership credit (KPR) financing with the *murabahah* agreement at Bank Syariah Indonesia KCP Medan Juanda
- Syafie, M. F. A. (2023). Analysis of customer intention in home ownership credit products (KPR) using *murabahah* contracts at BSI KCP Ciputat. *Islamic Management Review*