

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penerapan Akad *Murabahah* Dalam Penyelesaian Pembiayaan Produk KPR iB Hijrah pada Bank Muamalat KC Serang

Dalam penelitian ini, prosedur pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPR iB Hijrah) di *Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Serang* dilakukan melalui beberapa tahapan yang melibatkan kerja sama antara nasabah dan pihak bank. Prosedur pembiayaan *murabahah* di Bank Muamalat KC Serang pada dasarnya sejalan dengan teori yang berlaku. Produk KPR iB Hijrah dengan akad *murabahah* ini dihadirkan untuk membantu nasabah dalam memenuhi kebutuhan kepemilikan rumah. Untuk memperoleh fasilitas pembiayaan tersebut, calon nasabah wajib mengikuti syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Proses diawali ketika nasabah mengajukan permohonan pembiayaan dengan menyertakan informasi rumah yang ingin dibeli, termasuk alamat dan dokumentasi seperti foto rumah. Setelah itu, nasabah wajib melengkapi dokumen administrasi, antara lain mengisi formulir aplikasi, menyerahkan fotokopi KTP, slip gaji bagi karyawan, laporan keuangan bagi wiraswasta, dan dokumen pendukung lainnya.

Seluruh proses ini mengacu pada ketentuan dan prosedur yang telah ditetapkan oleh Bank Muamalat. Setelah dokumen dinyatakan lengkap, pihak bank akan melakukan pemeriksaan riwayat kredit nasabah melalui BI Checking. Jika hasilnya menunjukkan bahwa nasabah memiliki catatan kredit yang baik, maka proses dilanjutkan

dengan survei lapangan guna menilai kondisi rumah dan kesesuaian nilai pembiayaan.

Hasil dari survei tersebut kemudian dianalisis oleh tim manajemen dan komite pembiayaan untuk menentukan kelayakan pembiayaan. Apabila disetujui, nasabah akan diminta melengkapi dokumen tambahan dan ditetapkan jumlah pembiayaan yang disetujui. Tahap berikutnya adalah penerapan akad *murabahah*, yakni kesepakatan jual beli yang terjalin antara pihak bank dan nasabah dan biasanya disahkan di hadapan notaris. Setelah akad ditandatangani, dana pembiayaan dicairkan dan digunakan untuk membeli rumah sesuai kesepakatan.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan pihak bank, pihak bank menyatakan bahwa proses pembiayaan di Bank Muamalat KC Serang berjalan dengan baik. Penjelasan dari pihak bank mengenai persyaratan dan alur pembiayaan dianggap jelas dan mudah dimengerti. Selain itu, adanya simulasi angsuran berdasarkan kemampuan finansial nasabah sangat membantu dalam menghindari keterlambatan pembayaran.⁴⁸

Nasabah juga merasa terbantu dengan adanya fasilitas asuransi sebagai perlindungan terhadap risiko tak terduga. Penerapan akad *murabahah* di Bank Muamalat KC Serang menjadi salah satu alternatif pembiayaan pada produk KPR iB Hijrah, khususnya untuk pembelian rumah. Skema ini juga berperan dalam mendorong pertumbuhan perbankan syariah sehingga mampu berkompetisi dengan perbankan konvensional. Hal ini dikarenakan akad *murabahah* dipandang memberikan kejelasan harga rumah serta bank menetapkan margin keuntungan yang telah disepakati sejak awal, sehingga lebih jelas dan

⁴⁸ Rojatuljannah Litta S,Sos, Retail Collection Bank Syariah Indonesia KC Serang, wawancara dengan penulis di kantornya, Kamis, 10 Juli 2025.

transparan bagi nasabah. Akad *murabahah* juga memiliki sejumlah keunggulan, di antaranya cicilan yang lebih ringan, tidak adanya kenaikan angsuran tiap tahun, bersifat lebih fleksibel, biaya relatif lebih rendah, serta proses pengajuannya mudah. Meski begitu, apabila nasabah ingin melunasi pembiayaan lebih awal, mereka harus membayar sisa pembiayaan secara penuh tanpa adanya potongan.

Jika terjadi keterlambatan pembayaran, pada dasarnya pihak bank akan menghubungi nasabah dan memberikan peringatan. Jika keterlambatan berlanjut, maka bank akan mengeluarkan surat peringatan dan menerapkan denda sesuai kesepakatan yang sudah ditandatangani. Denda tersebut tidak dihitung sebagai riba karena disalurkan untuk kegiatan sosial seperti bantuan bencana, bantuan kepada fakir miskin dan anak yatim, program beasiswa atau dana pendidikan.

Apabila nasabah mengalami kesulitan ekonomi yang serius, Bank Muamalat akan menawarkan restrukturisasi pembiayaan agar nasabah tetap bisa melunasi kewajibannya sesuai kemampuan. Namun, jika solusi ini tidak berhasil, bank akan menjual aset jaminan, yakni rumah, untuk menutupi sisa pembiayaan.

Pada penelitian ini, peneliti memaparkan hasil wawancara secara detail tentang faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kegagalan dalam pembayaran atau MPF (Macet Pembayaran Finansial) yakni terdapat beberapa tantangan atau faktor yang mempengaruhi terjadinya kegagalan atau pembayaran macet dalam penyelesaian pembiayaan akad *murabahah* pada Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat KC Serang diantaranya.

Pertama, hambatan utama yang sering dialami oleh Bank Muamalat Indonesia adalah minimnya pemahaman masyarakat mengenai pembiayaan *murabahah*. Tidak sedikit yang masih

menyamakan konsep *murabahah* dengan skema kredit konvensional. Padahal, sesuai Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, akad *murabahah* memiliki ketentuan khusus, yakni bank harus terlebih dahulu membeli barang yang dibutuhkan, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah. Ketentuan ini menimbulkan kerumitan tersendiri dalam pencatatan akuntansi karena setiap tahap transaksi mulai dari pembelian barang oleh bank hingga penjualan kepada nasabah harus dicatat secara jelas dan transparan. Selain itu, untuk menjawab kebutuhan pembiayaan, bank berkewajiban memastikan proses pengadaan barang dari pihak ketiga sesuai aturan syariah, di mana barang tersebut wajib berstatus milik bank sebelum dilaksanakan akad jual beli. Kondisi ini menambah beban dalam pengelolaan risiko dan ketelitian dalam pencatatan transaksi. Melihat potensi nasabah KPR yang cukup besar di Bank Muamalat Kantor Cabang Serang, diperlukan upaya evaluasi terhadap penerapan akuntansi *murabahah* agar dapat berjalan lebih efektif sekaligus konsisten dengan prinsip syariah.

Kedua, kendala yang kerap muncul adalah kesulitan nasabah dalam memenuhi persyaratan administrasi. Banyak kasus dimana dokumen yang dipersyaratkan belum sesuai ketentuan, seperti buku nikah, NPWP, BPJS, slip gaji, maupun dokumen pendukung lainnya. Ketidaklengkapan dokumen tersebut menjadi hambatan yang menyebabkan proses persetujuan pembiayaan berjalan lambat dari yang seharusnya.

Kendala selanjutnya ialah Penurunan pendapatan yang dialami oleh nasabah sering kali disebabkan oleh berbagai faktor, seperti ketatnya persaingan pasar, perubahan tren usaha, kondisi ekonomi makro yang tidak stabil, faktor musiman, maupun melemahnya daya

beli masyarakat. Situasi ini secara langsung berpengaruh terhadap kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban angsuran tepat waktu. Dalam beberapa kasus, penurunan pendapatan tersebut juga dapat menimbulkan keterlambatan pembayaran yang berulang, sehingga menambah risiko pembiayaan bagi bank. Oleh karena itu, pihak bank perlu melakukan evaluasi secara berkala terhadap kondisi usaha nasabah, sekaligus menyediakan alternatif solusi, seperti restrukturisasi pembiayaan atau penjadwalan ulang angsuran, agar tetap menjaga keberlangsungan akad sesuai prinsip syariah.⁴⁹

Kondisi kesehatan atau kematian juga sering kali menjadi permasalahan yang menyebabkan pembiayaan mengalami kendala. Hal ini disebabkan oleh kebutuhan mendesak yang muncul secara tiba-tiba, seperti biaya perawatan atau pengobatan anggota keluarga atau bahkan pengurusan kematian. Situasi tersebut dapat memengaruhi kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban angsuran tepat waktu. Menyadari hal ini, pihak bank berupaya memberikan pendekatan yang adil dan solutif, misalnya dengan menawarkan restrukturisasi, penjadwalan ulang pembayaran, atau pemberian masa tenggang tertentu. Pendekatan tersebut dilakukan dengan tetap mengedepankan prinsip empati dan keadilan, sehingga nasabah merasa terbantu tanpa melanggar ketentuan syariah. Dengan demikian, keberlanjutan hubungan antara bank dan nasabah tetap terjaga, sekaligus meminimalkan risiko pembiayaan bermasalah.

Selain kendala atau tantangan yang telah disebutkan diatas, masih banyak lagi permasalahan yang sering dihadapi oleh Bank Muamalat dalam menjalankan pembiayaan KPR menggunakan akad *murabahah*

⁴⁹ Rojatuljannah Litta S,Sos, Retail Collection Bank Syariah Indonesia KC Serang, wawancara dengan penulis di kantornya, Kamis, 10 Juli 2025.

seperti : Konflik Rumah Tangga, Perubahan atau Peralihan Usaha, Sektor Usaha yang Rentan, Nasabah Tersangkut Masalah Hukum, Penipuan Oleh Rekan Kerja, atau bahkan Adanya itikad tidak baik yang memang nasabah benar-benar tidak mau melunasi pembayaran pembiayaan KPR yang telah disepakati tersebut.⁵⁰

Dalam menghadapi kendala pembayaran pembiayaan *murabahah*, Bank Muamalat KC Serang memiliki beberapa langkah penyelesaian. Upaya tersebut dilakukan secara bertahap agar nasabah tetap diberikan kesempatan menyelesaikan kewajibannya dengan baik. Adapun tahapan yang ditempuh adalah sebagai berikut :

1. Pendekatan Nasabah

Salah satu strategi awal dalam menangani pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat adalah melakukan pendekatan langsung kepada nasabah. Langkah ini bertujuan untuk mengetahui lebih jelas kondisi dan permasalahan yang dihadapi nasabah sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban angsurannya tepat waktu. Pendekatan persuasif ini penting dilakukan sebagai tahap awal penanganan sesuai dengan tingkat kolektabilitas pembiayaan. Jika nasabah menyampaikan kendala yang dihadapi, pihak bank perlu mendengarkan dengan baik serta memberikan solusi atau saran yang dapat membantu nasabah melanjutkan pembayaran sesuai kesepakatan. Oleh karena itu, dalam setiap proses pendekatan, bank dituntut untuk aktif memantau dan memberikan jalan keluar yang realistis agar masalah pembiayaan dapat segera teratasi.⁵¹

2. Penagihan Intensif

⁵⁰ Rojatuljannah Litta S,Sos, Retail Collection Bank Syariah Indonesia KC Serang, wawancara dengan penulis di kantornya, Kamis, 10 Juli 2025.

⁵¹ Rojatuljannah Litta S,Sos, Retail Collection Bank Syariah Indonesia KC Serang, wawancara dengan penulis di kantornya, Kamis, 10 Juli 2025.

Apabila nasabah mengalami tunggakan selama dua bulan atau lebih, pihak Bank Muamalat KC Serang akan melakukan penagihan secara intensif. Tahap awal dilakukan melalui komunikasi via telepon untuk mengingatkan kewajiban nasabah. Jika nasabah menunjukkan itikad baik dan berniat melanjutkan pembayaran, maka proses penagihan dapat diselesaikan tanpa tindakan lanjutan. Namun, apabila nasabah tidak memberikan respon, maka pihak bank akan menindaklanjutinya dengan kunjungan langsung ke alamat tempat tinggal sesuai data yang ada pada saat pengajuan pembiayaan.⁵²

3. Pemberian Surat Peringatan

Jika nasabah masih belum melaksanakan kewajibannya, Bank Muamalat KC Serang akan mengirimkan surat peringatan resmi. Surat ini diberikan secara bertahap hingga tiga kali penyuratan, sebagai bentuk teguran sekaligus bukti bahwa pihak bank telah memberikan kesempatan yang cukup kepada nasabah.

Bank akan memeriksa apakah keterlambatan terjadi karena ketidakmampuan yang sah seperti kehilangan pekerjaan, sakit, atau kondisi darurat lain, atau karena kelalaian dari pihak nasabah. Jika nasabah benar-benar tidak mampu, bank memberikan opsi restrukturisasi, seperti rescheduling (penjadwalan ulang) atau reconditioning (keringanan tertentu). Dalam kondisi ini, tidak dikenakan denda, karena tidak ada unsur kesengajaan. Apabila terbukti bahwa nasabah mampu tetapi menunda-nunda pembayaran secara sengaja, barulah bank menetapkan denda. Denda ini tidak menjadi keuntungan bank, melainkan dialokasikan ke Dana Sosial (charity fund) sesuai dengan ketentuan syariah.

⁵² Rojatuljannah Litta S,Sos, Retail Collection Bank Syariah Indonesia KC Serang, wawancara dengan penulis di kantornya, Kamis, 10 Juli 2025.

4. Restrukturisasi (Perubahan Jangka Waktu)

Proses selanjutnya adalah Restrukturisasi pembiayaan merupakan salah satu upaya yang ditempuh oleh Bank Muamalat untuk membantu nasabah yang mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya. Proses ini dilakukan dengan memberikan keringanan agar nasabah tetap mampu melanjutkan pembayaran tanpa menambah beban yang berlebihan. Bentuk restrukturisasi dikenal dengan konsep 3R, yaitu *rescheduling* (perubahan jadwal pembayaran), *reconditioning* (penyesuaian syarat pembiayaan seperti jumlah angsuran, jangka waktu, atau potongan tertentu), dan *restructuring* (penataan kembali skema pembiayaan sesuai kondisi nasabah). Restrukturisasi umumnya diberikan kepada nasabah yang mengalami penurunan pendapatan, tetapi masih memiliki itikad baik, usaha yang berjalan, serta prospek yang memungkinkan untuk melanjutkan kewajibannya. Dengan langkah ini, bank berusaha meminimalkan risiko kerugian sekaligus menjaga hubungan yang sehat dengan nasabah.

5. Penghapusbukuan (Write Off)

Bank Muamalat KC Serang dapat melakukan penghapusbukuan terhadap pembiayaan yang benar-benar bermasalah atau macet. Hal ini biasanya dilakukan ketika nasabah menghadapi musibah besar seperti kebakaran, banjir, atau meninggal dunia, dan ahli waris tidak memiliki kemampuan untuk melunasi. Dalam beberapa kondisi, pelunasan dapat ditanggung oleh asuransi.

Namun, jika tidak termasuk dalam cakupan asuransi, maka kewajiban tersebut tetap menjadi tanggung jawab nasabah.⁵³

6. Pelelangan Jaminan

Sebagai langkah terakhir, jika berbagai upaya penyelesaian gagal dilakukan, Bank Muamalat KC Serang akan menempuh jalur lelang terhadap aset yang dijaminkan, umumnya berupa rumah. Proses lelang dilaksanakan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk menjamin keadilan dan transparansi. Dana hasil lelang digunakan untuk melunasi sisa kewajiban nasabah kepada bank. Jika terdapat kelebihan dari hasil penjualan, maka dikembalikan kepada nasabah, namun jika kurang, maka nasabah tetap berkewajiban melunasi sisanya.

Dengan demikian, strategi penanganan pembiayaan macet pada akad *murabahah* di Bank Muamalat menunjukkan adanya upaya yang sistematis, bertahap, dan tetap berlandaskan prinsip keadilan serta syariah. Mulai dari penagihan intensif, pemberian surat peringatan, rescheduling, hingga opsi terakhir berupa pelelangan agunan, seluruh langkah tersebut dilakukan dengan tujuan memberikan solusi terbaik bagi nasabah sekaligus menjaga keberlangsungan bank. Dengan demikian, mekanisme ini tidak hanya berfungsi sebagai bentuk perlindungan terhadap hak-hak bank, tetapi juga mencerminkan tanggung jawab sosial dalam memberikan ruang keringanan bagi nasabah yang benar-benar mengalami kesulitan. Hal ini menjadi bukti nyata bahwa perbankan syariah tidak hanya berorientasi pada

⁵³ Rojatuljannah Litta S,Sos, Retail Collection Bank Syariah Indonesia KC Serang, wawancara dengan penulis di kantornya, Kamis, 10 Juli 2025.

keuntungan, tetapi juga menjunjung tinggi nilai kemaslahatan dan keberlanjutan ekonomi umat.⁵⁴

B. Analisis Tinjauan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/VI/2000 terhadap Penyelesaian Pembiayaan *Murabahah* pada Produk KPR iB Hijrah di Bank Muamalat KC Serang.

Di Indonesia banyak masyarakat yang hidup dalam suatu wilayah yang membutuhkan hukum sebagai aturan untuk mengatur perilaku serta memberikan sanksi bagi pelanggar. Hukum berfungsi menjaga keteraturan dan menyatukan tujuan bersama. Di Indonesia, peraturan sangat beragam sesuai adat, budaya, dan kepercayaan tiap daerah, namun tetap berlandaskan pada Pancasila dan UUD 1945. Seiring perkembangan zaman dan teknologi, produk hukum juga semakin beragam untuk menjawab berbagai persoalan yang muncul. Salah satu yang menjadi dasar hukum dalam kehidupan adalah Fatwa DSN MUI.

Fatwa merupakan hasil ijtihad ulama yang dijadikan pedoman alternatif bagi umat Islam selain peraturan perundang-undangan. Di Indonesia, kewenangan menetapkan fatwa berada pada Majelis Ulama Indonesia (MUI), yang berperan memberikan solusi terhadap persoalan keagamaan, aqidah, hingga fiqh. Dalam perkembangannya, fatwa juga dijadikan acuan di bidang ekonomi syariah, terutama pada lembaga keuangan syariah (LKS) yang menawarkan produk pembiayaan sesuai syariat, salah satunya pembiayaan *murabahah*.⁵⁵

⁵⁴ Rojatuljannah Litta S,Sos, Retail Collection Bank Syariah Indonesia KC Serang, wawancara dengan penulis di kantornya, Kamis, 10 Juli 2025.

⁵⁵ Moh. Bahrudin Ashari Seribu Dinar , Syamsul Hilal, "Ijtihad Dan Ifta Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia," *Jurnal Penelitian Multidisiplin Bangsa*, 1.8 (2025), h. 97–890.
<https://ejournal.amirulbangunbangsapublishing.com/index.php/jpnmb/article/view/170/136>

Menurut Fatwa DSN-MUI No. 004/DSN-MUI/IV/2000, pembiayaan *murabahah* merupakan bentuk akad jual beli antara bank syariah dan nasabah. Dalam hal ini, Bank Muamalat Indonesia berperan sebagai pihak yang menyediakan barang yang dibutuhkan nasabah. Transaksi ini dijalankan secara transparan, di mana bank menyampaikan harga perolehan barang sekaligus besaran keuntungan yang disepakati bersama.⁵⁶

Bank Muamalat Indonesia merupakan lembaga keuangan perbankan yang secara khusus beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah Islam. Dalam menjalankan aktivitas dan produk-produknya, Bank Muamalat berpedoman pada ketentuan *fiqih muamalah* sebagai landasan utama. Untuk menjamin bahwa setiap produk dan layanan yang ditawarkan sesuai dengan nilai-nilai syariah, Bank Muamalat menjadikan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) sebagai acuan hukum yang sah dan valid. Hal ini sejalan dengan komitmen Bank Muamalat sebagai lembaga keuangan syariah pertama di tanah air, Bank Muamalat menjadi pelopor hadirnya perbankan berbasis syariah di Indonesia. yang meyakini bahwa seluruh aktivitas keuangan harus memenuhi prinsip keadilan, transparansi, dan bebas dari unsur riba, gharar, serta maisir. Oleh karena itu, mengikuti dan menerapkan isi Fatwa DSN-MUI dalam setiap praktik operasional merupakan suatu kewajiban mutlak yang tidak bisa ditawar oleh lembaga keuangan syariah seperti Bank Muamalat.⁵⁷

⁵⁶ Dkk Rika Widianita, “Analisis Fatwa Dsn-Mui Nomor:04/Dsn-Mui/Iv/2000 Tentang Produk Pembiayaan Murabahah Di Bmt Surya Mandiri Jetis Ponorogo,” AT-TAWASSUTH: Skripsi Ekonomi Islam, VIII.I (2023), h. 1-19. (Diakses Kamis, 14 Agustus 2025).

<https://etheses.iainponorogo.ac.id/25848/1/Yenny%20Putri%20Aisya-Skripsi%20Upload.pdf>

⁵⁷ Isrina Basalama, “Penerapan Sistem Bagi Hasil Pada Bank Muamalat Menurut Hukum Islam,” *Jurnal Lex Crimen*, VI.1 (2017), h. 88–95.

Dalam kemajuan lembaga keuangan syariah, penerapan konsep *murabahah* terlihat pada produk pembiayaan rumah KPR. Sebagai institusi keuangan yang berperan penting dalam menyediakan pembiayaan bagi masyarakat, bank syariah berkewajiban memastikan bahwa setiap produk dan layanan yang ditawarkan senantiasa selaras dengan prinsip-prinsip syariat Islam, yang merupakan prinsip dasar yang mereka ikuti. Untuk memberikan landasan hukum yang sah bagi lembaga ini dalam konteks Islam, perbankan syariah harus mengikuti ketentuan yang ditetapkan dalam fatwa DSN-MUI.⁵⁸

Pada bagian ini, peneliti menguraikan secara mendalam penerapan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 dalam penerapan pembiayaan KPR iB Hijrah di Bank Muamalat KC Serang, yang diperoleh melalui hasil wawancara bersama pihak Bank Muamalat. Hasil wawancara tersebut disajikan secara sistematis sesuai dengan mekanisme pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPR iB Hijrah) di Bank Muamalat Indonesia Tbk, Kantor Cabang Serang.

Mekanisme pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPR iB Hijrah) di Bank Muamalat Indonesia Tbk. Kantor Cabang Serang dijalankan berdasarkan prinsip akad *murabahah*, yaitu jual beli dengan penambahan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah. Dalam mekanisme ini, pihak bank terlebih dahulu membeli rumah yang diinginkan nasabah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang sudah ditambahkan margin keuntungan. Harga jual tersebut telah ditentukan sejak awal dan bersifat tetap hingga

<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/download/15090/14654>

⁵⁸ Asriadi Arifin, “Fatwa DSN-MUI No . 04 / DSN-MUI / IV / 2000 tentang *Murabahah : Refleksi Kritis terhadap Implementasi BSI Dimensi Ekonomi Islam*,” 5.1 (2023), h. 1-11. (Diakses Senin, 08 September 2025)

<https://ejurnal.iainpare.ac.id/index.php/balanca/article/view/5079/1587>

masa angsuran selesai. Penerapan akad ini sepenuhnya mengacu pada Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, yang menyatakan bahwa bank harus memiliki barang (dalam hal ini rumah) terlebih dahulu sebelum menjualnya kepada nasabah. Oleh karena itu, Bank Muamalat tidak hanya berperan sebagai penyedia dana, tetapi sebagai penjual rumah dalam struktur akadnya.

Pada bagian ini peneliti menjelaskan kembali secara mendalam proses pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* yaitu proses pembiayaan diawali dengan pengajuan dari calon nasabah. Pada tahap ini, nasabah mendatangi Bank Muamalat KC Serang dengan membawa informasi terkait rumah yang ingin dibeli, seperti alamat dan gambar rumah. Setelah itu, nasabah diminta untuk mengisi formulir aplikasi dan melampirkan dokumen administrasi seperti fotokopi KTP, kartu keluarga, slip gaji atau laporan keuangan (tergantung jenis pekerjaan), surat keterangan kerja, NPWP, dan dokumen tambahan sesuai kebutuhan. Bank kemudian melakukan BI Checking untuk melihat riwayat kredit nasabah. Jika hasilnya baik, tim pembiayaan akan melanjutkan proses dengan melakukan survei lapangan untuk memastikan kelayakan rumah yang akan dibeli dan kondisi keuangan nasabah.

Setelah survei dan analisis dilakukan, manajemen dan komite pembiayaan akan melakukan kajian terhadap kelayakan nasabah. Jika disetujui, maka bank akan melakukan pembelian rumah dari pemilik sebelumnya atas nama bank terlebih dahulu. Dalam hal ini, rumah menjadi milik bank secara hukum dan syariah. Selanjutnya, pihak bank bersama nasabah melakukan akad *murabahah* yang dilaksanakan di hadapan notaris sebagai saksi resmi. Dalam akad tersebut, dijelaskan secara rinci mengenai harga jual rumah, margin keuntungan bank,

jangka waktu pembiayaan, serta jadwal dan jumlah cicilan yang harus dibayarkan oleh nasabah. Pembayaran dilakukan secara angsuran tetap hingga masa akad selesai. Nasabah biasanya membayar uang muka minimal 20% dari nilai rumah, sedangkan sisanya dibiayai oleh bank.

Selama proses wawancara, pihak Bank Muamalat KC Serang menjelaskan bahwa penjelasan yang diberikan kepada nasabah sebelum akad sangat penting untuk menjamin pemahaman mengenai hak serta tanggung jawab yang melekat pada masing-masing pihak. Pihak bank memberikan simulasi angsuran berdasarkan penghasilan bulanan nasabah untuk memastikan bahwa angsuran tidak melebihi kemampuan keuangan nasabah. Dengan demikian, sistem pembiayaan ini juga menjamin prinsip keadilan dan kehati-hatian (*prudential banking*).⁵⁹

Dalam kondisi keterlambatan pembayaran karena Nasabah tidak mampu melakukan pembayaran, Bank Muamalat akan melakukan pendekatan persuasif terlebih dahulu dengan menghubungi nasabah melalui telepon atau kunjungan langsung. Jika tetap tidak ada penyelesaian, maka bank akan mengirimkan surat peringatan secara bertahap. Apabila nasabah masih belum membayar hingga batas waktu tertentu, maka akan dikenakan denda keterlambatan. Namun, denda tersebut tidak masuk sebagai pendapatan bank, melainkan disalurkan untuk kegiatan sosial seperti zakat, bantuan bencana, atau beasiswa. Sesuai dengan Peraturan DSN-MUI/IV/2000 No. 04, ditekankan pentingnya memperhatikan aspek kebebasan dari riba dalam penerapan kontrak. Di Bank Muamalat Syariah, Kota Serang, laba yang diperoleh ditentukan berdasarkan kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat, dan pembayaran dilakukan secara kolektif serta tepat waktu. Bank ini

⁵⁹ Rojatuljannah Litta S,Sos, Retail Collection Bank Syariah Indonesia KC Serang, wawancara dengan penulis di kantornya, Kamis, 10 Juli 2025.

telah menyusun kontrak yang sepenuhnya bebas dari riba, sebab apabila ada keterlambatan dalam pelunasan cicilan, maka tidak akan ada bunga yang dikenakan. Situasi ini terjadi karena jika seorang nasabah menghadapi kesulitan dalam melunasi angsurannya, anggota kelompok lain akan menolongnya, berkat sistem tanggung jawab kolektif dalam pembiayaan. Dengan demikian, praktik pembiayaan ini dapat dikatakan telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI.

Berdasarkan hasil penelitian di Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Serang, pembiayaan KPR iB Hijrah menggunakan akad *murabahah*, merupakan mekanisme jual beli di mana pihak bank awalnya melakukan pembelian rumah, lalu menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang sudah ditambah keuntungan (margin) yang disepakati sejak awal. Dalam sistem ini, tidak ada bunga seperti di bank konvensional, sehingga nasabah merasa lebih tenang karena terbebas dari riba.

Keuntungan bank disebut margin, dan besarnya margin ini sudah ditentukan saat akad. Jadi, meskipun cicilan dibayar dalam waktu yang panjang, harga jual rumah dari bank ke nasabah tetap sama dan tidak berubah. Itulah yang membedakan sistem syariah dari sistem bunga di bank biasa. Berikut adalah contoh simulasi perhitungan berdasarkan data yang diperoleh dari wawancara dengan pihak Bank Muamalat Cabang Serang :

Harga rumah = Rp. 500.000.000

Uang muka = Rp. 50.000.000

Jumlah pokok = Rp. 450.000.000

Margin keuntungan bank (misalnya 7% per tahun, tetap)

Jangka waktu cicilan: 10 tahun (120 bulan)

Perhitungan :

Margin tetap 7% per tahun x 10 tahun = 70% dari pokok

Margin total = 70% x Rp 450.000.000 = Rp. 315.000.000

Harga jual bank = pokok + margin = Rp.450.000.000 + Rp.
315.000.000
= Rp. 765.000.000

Angsuran per bulan = Rp. 765.000.000 / 120 bulan

= Rp. 6.375.000

Berdasarkan hasil temuan, calon nasabah diwajibkan memberikan uang muka sebelum memperoleh pembiayaan. Pihak bank menjelaskan seluruh aspek terkait proses pembelian, dengan memastikan transaksi bebas dari praktik riba. Skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dijalankan melalui pembayaran angsuran sesuai dengan akad *murabahah*. Dalam mekanisme ini, bank bertindak sebagai pihak penjual, sementara penerima pembiayaan berposisi sebagai pembeli. Adanya objek yang diperjualbelikan serta pernyataan serah terima menjadikan akad *murabahah* telah memenuhi rukun yang ditetapkan. Persyaratan akad juga meliputi kecakapan hukum dari kedua belah pihak (penjual/ba'iu dan pembeli/mustari) tanpa adanya unsur paksaan. Barang yang menjadi objek transaksi (*mabi'*) tidak boleh tergolong haram, harus jelas jenis serta jumlahnya, sedangkan harga (*tsaman*) wajib dijelaskan secara transparan meliputi harga pokok dan keuntungan. Selain itu, metode pembiayaan harus diterangkan secara rinci, dan ijab qabul harus diucapkan dengan jelas dengan menyebutkan pihak-pihak yang terikat dalam akad. Semua ketentuan tersebut sejalan dengan syarat sah akad *murabahah*.

Dari perhitungan di atas, dapat dilihat bahwa jangka waktu angsuran (10 tahun) telah diperhitungkan dalam margin tetap dan disepakati pada saat akad. Oleh karena itu, tidak ada perubahan harga

jual selama masa pembiayaan berlangsung. Artinya, semakin panjang jangka waktu, maka margin yang diberikan bank akan lebih besar, namun tetap bersifat *fixed* dan disepakati di awal akad.

Hal ini sejalan dengan prinsip dasar *murabahah*, yaitu transparansi harga dan keuntungan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Dengan demikian, penerapan akad *murabahah* pada produk KPR iB Hijrah di Kantor Cabang Bank Muamalat Serang telah memenuhi prinsip syariah dan tidak mengandung unsur riba, sesuai dengan pedoman Fatwa DSN-MUI.

Adapun nasabah yang mampu melunasi cicilan tidak diperkenankan menunda pembayaran. Apabila nasabah sengaja menunda atau salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah musyawarah tidak mencapai kesepakatan.⁶⁰

Jika nasabah dinyatakan pailit dan tidak mampu melunasi utangnya, bank menangguhkan penagihan hingga nasabah kembali mampu membayar, atau sesuai kesepakatan bersama. bank berkewajiban memberikan kelonggaran hingga kondisi keuangan nasabah kembali stabil. Hal ini sesuai dengan prinsip syariah dalam Al-Qur'an (QS. Al-Baqarah: 280) yang menekankan pentingnya memberi kelapangan bagi orang yang mengalami kesulitan ekonomi.

Selama kewajiban pembayaran utang belum diselesaikan, lembaga perbankan mana pun tidak akan memproses pengajuan pembiayaan dari

⁶⁰ Tasyana Rahmadini, Ali Trigiyatno, dan Alamul Yaqin, “Pembiayaan Perumahan Syariah Berbasis Akad Murabahah bil Wakalah dalam Perspektif Fatwa DSN No . 04 / DSN-MUI / IV / 2000,” 2022. (Diakses Selasa, 12 Agustus 2025).

https://e-journal.uingusdur.ac.id/el_hisbah/article/download/720/399/3407

nasabah yang bersangkutan karena statusnya telah tercatat dalam sistem BI Checking.⁶¹

Walaupun bank tidak mewajibkan nasabah untuk langsung melunasi hutangnya, nasabah tetap diharuskan untuk tidak menunda pembayaran sesuai ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 “Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.”⁶²

Setiap penyelesaian dalam pembiayaan *murabahah* di Bank Muamalat KC Serang selalu mengedepankan prinsip keadilan, musyawarah, dan menghindari praktik riba. Proses ini juga diawasi langsung oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) agar seluruh mekanisme sejalan dengan fatwa DSN-MUI.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa nasabah perlu mengikuti sejumlah tahapan tertentu ketika menghadapi kesulitan dalam memenuhi kewajiban pembiayaan di bank syariah, khususnya di Bank Muamalat. Jika nasabah tidak melaksanakan kewajibannya, maka pihak bank akan mengambil beberapa langkah sebagai berikut:

1. Pihak bank akan menghubungi nasabah sekitar satu minggu sebelum tanggal jatuh tempo untuk memberikan pemberitahuan atau pengingat kepada nasabah tentang pembayaran angsuran.

⁶¹ Asriadi Arifin dan Irwandi, “Implementasi Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah pada Produk Griya iBHasanah BSI Cabang Parepare,” Jurnal Kajian Ekonomi dan Perbankan Syariah, 2.1 (2023), h. 15-28. (Diakses Senin, 08 September 2025)

<https://ejurnal.iainpare.ac.id/index.php/balanca/article/view/5079/1587>

⁶² Imam Sakhroni, Thoriq Alamsyah, dan Sentot Imam Wahjono, “Jurnal ekonomi, manajemen, bisnis dan sosial,” Jurnal Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Sosial, 5.2 (2025), h. 34-39. (Diakses Selasa, 12 Agustus 2025)

<https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.ejournal.>

2. Pengingat kedua dilakukan sekitar tiga hari sebelum jatuh tempo dengan tujuan yang sama, yaitu memastikan nasabah tidak lupa.
3. Jika pada tanggal jatuh tempo angsuran belum dibayar, maka Asisten Pemasaran (Aspem) akan melakukan kunjungan ke rumah nasabah untuk sekadar mengingatkan secara langsung.
4. Bila setelah diingatkan masih belum ada pembayaran, Aspem akan mencari tahu penyebab keterlambatan dari pihak nasabah.
5. Jika masa jatuh tempo telah lewat, bank biasanya masih memberikan kelonggaran waktu sebagai bentuk toleransi.
6. Namun demikian, jika hingga batas waktu kelonggaran yang ditentukan nasabah tidak juga bertindak, maka pihak bank akan mengirimkan Surat Peringatan (SP) mulai dari SP 1 sampai SP 3. Jangka waktu antar SP disesuaikan dengan kondisi masing-masing nasabah.
7. Apabila tunggakan sudah lebih dari 90 hari atau nasabah masuk kategori MPF (Macet Pembiayaan Finansial), maka bank akan mempertimbangkan untuk melelang barang jaminan. Namun perlu ditegaskan, bahwa lelang adalah solusi terakhir yang diambil oleh bank.

Fatwa DSN-MUI menegaskan bahwa nasabah yang mampu membayar namun dengan sengaja menunda pelunasan tidak diperbolehkan dalam syariah. Apabila hal ini terjadi, bank dapat memberikan sanksi moral maupun administratif sebagai bentuk ketegasan, serta melakukan penyelesaian melalui musyawarah. Jika musyawarah tidak menghasilkan kesepakatan, maka perkara dapat diajukan ke Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS).

Dengan demikian, dapat dipahami bahwa jika nasabah dengan sengaja menunda pembayaran, bank syariah akan menindaklanjutinya

sesuai prosedur yang berlaku. Dari mulai peringatan hingga tindakan pelelangan jaminan jika memang diperlukan. Pihak bank menekankan bahwa pelelangan merupakan langkah paling akhir setelah semua upaya pendekatan dan penyelesaian dilakukan.

Dalam praktik pembiayaan KPR iB Hijrah di Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Serang, jika nasabah mengalami kesulitan dalam membayar angsuran karena alasan seperti terkena Pemutusan Hubungan Kerja (PHK), maka pihak bank tetap memberikan kesempatan dan kebijakan sesuai dengan komitmen nasabah. Jika nasabah tetap berusaha membayar walau dengan jumlah kecil atau memohon keringanan, maka bank bisa memberikan keringanan seperti penjadwalan ulang atau penyesuaian angsuran. Namun, jika nasabah tidak menunjukkan itikad baik atau menyerah, maka pihak marketing bank akan membantu proses penjualan rumah tersebut secara langsung.

Penting untuk dicatat bahwa nasabah tidak bisa menjual rumah jaminan sendiri tanpa izin bank, karena rumah tersebut masih dalam status jaminan. Jika nasabah berbohong atau berusaha menghindar, maka tetap saja rumah akan masuk proses pelelangan. Bahkan bila nasabah tidak mau bekerja sama, dan terus menunggak, maka data nasabah akan tercatat negatif di BI Checking (Sistem Informasi Debitur), yang artinya namanya akan masuk daftar hitam dan sulit mengajukan pembiayaan lagi ke bank manapun di masa depan.

Dalam proses pengawasan pembiayaan, bank tetap memantau penerapan akad dilakukan sesuai prinsip syariah. Apabila terjadi keterlambatan dan nasabah memang tidak mampu membayar, maka denda atau sanksi bisa dihapus, karena dalam pembiayaan syariah denda tidak diperuntukkan untuk keuntungan bank, melainkan untuk dana sosial. Meskipun demikian, daripada rumah dilelang (karena harga

biasanya lebih rendah), lebih baik jika rumah dijual sendiri atas seizin bank, karena hasil penjualannya bisa lebih besar dan bisa menutupi kewajiban nasabah dengan lebih ringan.

Contoh skema pembiayaan sebagai berikut :

Harga rumah	= Rp150.000.000
Uang muka (DP)	= 20% x Rp150.000.000
	= Rp30.000.000
Jumlah pembiayaan dari bank	= Rp120.000.000
Margin keuntungan bank	= (misalnya Rp100.000.000)
Total harga jual ke nasabah	= Rp250.000.000

Total pembiayaan tersebut dibayar oleh nasabah secara bertahap sesuai dengan jangka waktu perjanjian yang telah ditentukan. Jika nasabah meninggal dunia sebelum melunasi angsuran, maka sisa pembiayaan akan ditanggung oleh asuransi jiwa (yang sudah termasuk dalam akad pembiayaan). Namun, pencairan asuransi ini juga bergantung pada keakuratan data yang diisi dalam formulir awal. Jika ternyata ada data yang tidak sesuai atau dipalsukan, maka pihak asuransi bisa menolak pencairan, dan tanggungan tetap menjadi kewajiban ahli waris.

Berdasarkan hasil penelitian, implementasi pembiayaan *murabahah* pada produk KPR iB Hijrah di Bank Muamalat KC Serang telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Hal ini terlihat dari:

1. Adanya transparansi harga pokok dan margin keuntungan sejak awal akad.
2. Kesepakatan dilakukan secara tertulis dan disahkan oleh notaris.

3. Penyelesaian pembiayaan bagi nasabah yang menunggak dilakukan secara bertahap, mulai dari musyawarah hingga penyelesaian melalui BASYARNAS.
4. Bagi nasabah yang benar-benar tidak mampu, bank memberikan penundaan pembayaran sesuai prinsip syariah.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa penerapan akad *murabahah* pada produk KPR iB Hijrah di Bank Muamalat KC Serang berjalan selaras dengan prinsip syariah serta ketentuan yang diatur dalam Fatwa DSN-MUI.