

SKRIPSI

**ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM
PEMBIAYAAN RUMAH PERSPEKTIF KONTEMPORER
PADA BSI CABANG PAREPARE**



OLEH

**MUH AKBAR FADILLAH
NIM: 2120203861206079**

**PROGRAM STUDI STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PAREPARE**

2025

**ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM
PEMBIAYAAN RUMAH PERSPEKTIF KONTEMPORER
PADA BSI CABANG PAREPARE**



OLEH

**MUH AKBAR FADILLAH
NIM: 2120203861206079**

Skripsi sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PAREPARE**

2025

**ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM
PEMBIAYAAN RUMAH PERSPEKTIF KONTEMPORER
PADA BSI CABANG PAREPARE**

Skripsi

**Sebagai salah satu syarat untuk mencapai
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)**

**Program Studi
Perbankan Syariah**

Disusun dan diajukan oleh

**MUH AKBAR FADILLAH
NIM: 2120203861206079**

Kepada

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PAREPARE**


2025

PERSETUJUAN KOMISI PEMBIMBING

Judul Skripsi : Analisis Implementasi Akad Murabahah
dalam Pembiayaan Rumah Perspektif
Kontemporer pada BSI Cabang Parepare

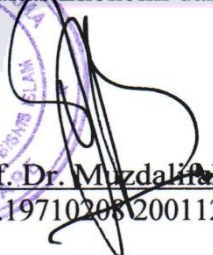
Nama Mahasiswa : Muh Akbar Fadillah
NIM : 2120203861206079
Program Studi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Dasar Penetapan Pembimbing : Surat Penetapan Pembimbing Skripsi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
B-4248 /In.39/FEBI.04/PP.00.9/08/2024

Disetujui Oleh:

Pembimbing Utama : Sahrani, S.Si., M.E, AWP. (.....)
NIP : 2028058803

Mengetahui:
Dekan,
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam




Prof. Dr. Muzdalifah Muhammadun, M.Ag
NIP. 19710208200112 2 002

PENGESAHAN KOMISI PENGUJI

Judul Skripsi : Analisis Implementasi Akad Murabahah dalam
Pembiayaan Rumah Perspektif Kontemporer
pada BSI Cabang Parepare

Nama Mahasiswa : Muh Akbar Fadillah

Nomor Induk Mahasiswa : 2120203861206079

Program Studi : Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Dasar Penetapan Pembimbing : Surat Penetapan Pembimbing Skripsi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
B-4248 /In.39/FEBI.04/PP.00.9/08/2024

Tanggal Ujian : 08 Juli 2025

Disahkan oleh Komisi Penguji

Sahrani, S.Si., M.E., AWP.

(Ketua)

(.....)

Muhammad Majdy Amiruddin, Lc., MMA.

(Anggota)

(.....)

A. Rio Makkulau Wahyu, M.E.

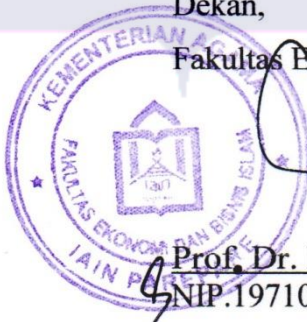
(Anggota)

(.....)

Mengetahui:

Dekan,

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Prof. Dr. Muzdalifah Muhammadun, M.Ag

NIP.197102082001122002

KATA PENGANTAR

الرَّحِيمِ الرَّحْمَنِ اللَّهُ بِسْمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ
وَالْمُرْسَلِينَ وَ عَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ أَمَّا بَعْدُ

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah swt berkat hidayah, taufik dan perlindungan-Nya, penulis dapat menyelesaikan tulisan ini sebagai syarat untuk menyelesaikan studi dengan judul “Analisis Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Rumah Perspektif Kontemporer pada BSI Cabang Parepare”. Salam dan Salawat penulis kirimkan kepada Nabi Muhammad saw sebagai pemberi petunjuk jalan yang lurus. Penulis menghanturkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada Ayahanda dan Ibu dimana dengan pembinaan dan berkah doa tulusnya, penulis mendapatkan kemudahan dalam menyelesaikan tugas akademik tepat pada waktunya.

Penulis telah menerima banyak bimbingan dan bantuan dari Ibu Sahrani, S.Si., M.E, AWP. selaku pembimbing I atas segala bantuan dan bimbingan yang telah diberikan, penulis ucapkan terima kasih:

Selanjutnya penulis juga menyampaikan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Hannani, M.Ag. sebagai Rektor IAIN Parepare yang telah bekerja keras mengelola lembaga pendidikan ini demi kemajuan IAIN Parepare.
2. Prof. Dr. Muzdalifah Muhammadun, M.Ag. sebagai Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam atas pengabdianya telah menciptakan suasana pendidikan yang positif bagi mahasiswa.

3. Bapak I Nyoman Budiono, M.M. selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah.
4. Ibu Emily Nur Saidy, M.E. selaku dosen Penasehat Akademik
5. Bapak dan Ibu dosen pengajar di IAIN Parepare terkhusus kepada dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah meluangkan waktu mereka dalam mendidik penulis selama studi di IAIN Parepare.
6. Kepala perpustakaan IAIN Parepare beserta jajarannya yang telah memberikan pelayanan kepada penulis selama menjalani studi di IAIN Parepare.
7. Jajaran staf administrasi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam serta staf akademik yang telah begitu banyak membantu mulai dari proses menjadi mahasiswa sampai pengurusan berkas ujian penyelesaian studi.
8. Saudara kandung saya, serta keluarga dan sahabat saya terkhusus Bahari, Hardika, Azhar, Hakim, Maulana dan Haikal yang telah memberi semangat dan doa.
9. Pimpinan dan pegawai Bank Syariah Indonesia KC Parepare yang telah memberikan kesempatan kepada penulis dalam melaksanakan penelitian.
10. Teman teman seperjuangan yang menempuh pendidikan di IAIN Parepare, terkhusus kepada teman-teman se-prodi Perbankan Syariah angkatan 2021 yang telah memberi bantuan dan motivasi kepada penulis.
11. Teman teman KKN yang sudah seperti keluarga. suka, duka, dan canda tawa telah kita lalui bersama. Kalian adalah penyemangat dan sumber inspirasi dalam menyelesaikan masalah, semoga pertemanan ini tetap terjaga selamanya.

12. Terakhir terima kasih untuk diri sendiri yang telah bertahan, semoga kegigihan ini terus membuahkan hasil yang manis.

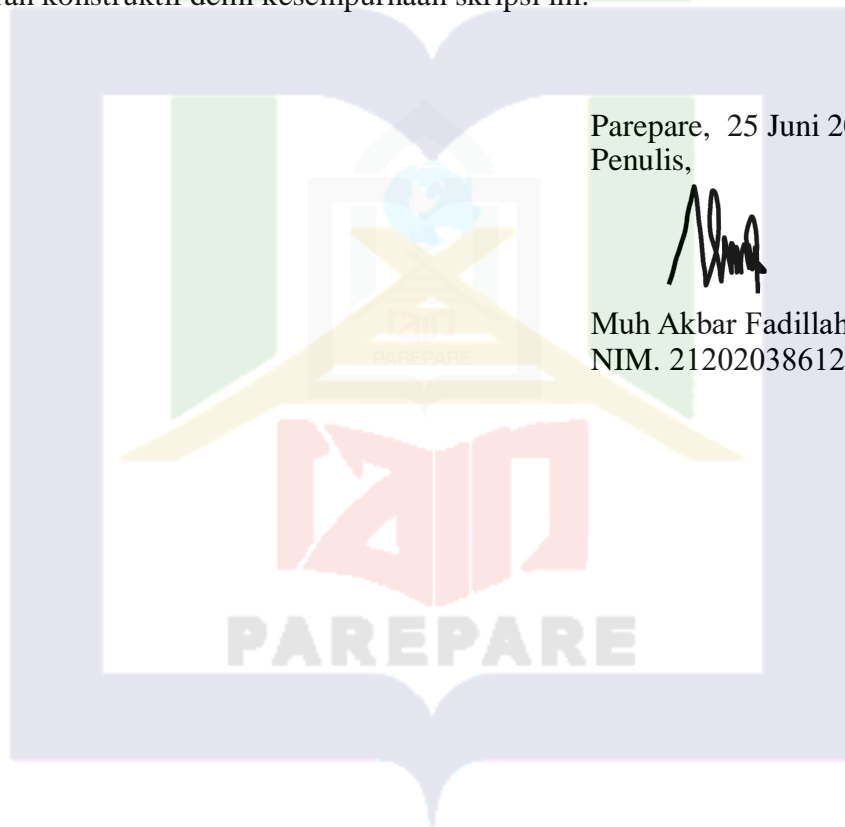
Penulis tak lupa mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, baik moril maupun material hingga tulisan ini dapat diselesaikan. Semoga Allah swt berkenan menilai segala kebajikan sebagai amal jariah dan memberikan rahmat dan pahala-Nya.

Akhirnya penulis menyampaikan kiranya pembaca berkenan memberikan saran konstruktif demi kesempurnaan skripsi ini.

Parepare, 25 Juni 2025
Penulis,



Muh Akbar Fadillah
NIM. 2120203861206079



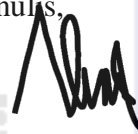
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiwa yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muh Akbar Fadillah
NIM : 2120203861206079
Tempat/Tanggal Lahir : Sidenreng Rappang, 28 Agustus 2002
Program Studi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Judul Skripsi : Analisis Implementasi Akad Murabahah dalam
Pembiayaan Rumah Perspektif Kontemporer pada BSI
Cabang Parepare

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar merupakan hasil karya sendiri. Apabila dikemudian hari terbukti merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Parepare, 25 Juni 2025
Penulis,



Muh Akbar Fadillah
NIM. 2120203861206079

ABSTRAK

Muh Akbar Fadillah, *Analisis Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Rumah Perspektif Kontemporer pada BSI Cabang Parepare* (Dibimbing oleh Ibu Sahrani)

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah BSI sudah menetapkan prosedur pengajuan nasabah menggunakan BSI Mobile dengan akad murabahah di BSI cabang Parepare sebagai bentuk transparansi, Untuk mengetahui implementasi peran akad murabahah dalam membantu nasabah untuk pembiayaan kepemilikan rumah dan Untuk mengetahui apakah akad murabahah di BSI cabang Parepare dapat menjadi solusi transaksi yang efektif sesuai dengan prinsip syariah

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kasus untuk menganalisis implementasi akad murabahah Objek penelitian yaitu pihak Bank BSI dan nasabah serta sumber data yang digunakan terdiri dari data primer melalui wawancara dengan nasabah, CS, Teller serta Marketing Bank dengan teknik pengumpulan data mencakup wawancara semi-terstruktur dan dokumentasi. Data dianalisis secara kualitatif melalui reduksi data, penyajian dalam narasi dan tabel, serta penarikan kesimpulan dan verifikasi hasil. Validitas dan reliabilitas data.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi akad murabahah di BSI Cabang Parepare telah menunjukkan kesesuaian dengan prinsip-prinsip syariah dalam perspektif kontemporer melalui penerapan prosedur pembayaran digital berbasis BSI Mobile yang transparan dan memudahkan nasabah dalam proses pengajuan pembiayaan rumah. Akad murabahah dijalankan dengan mekanisme jual beli yang jelas dimana harga pokok, margin keuntungan, dan cicilan disampaikan secara terbuka, mencerminkan nilai keadilan, kesepakatan bersama, dan tanpa unsur riba. Selain itu adanya pengawasan Dewan Pengawas Syariah (DPS) serta penerapan nilai-nilai maqashid al-syariah seperti keadilan, kemaslahatan dan amanah semakin memperkuat bahwa praktik ini bukan hanya memenuhi syarat hukum syariah tetapi juga beradaptasi dengan kebutuhan zaman melalui inovasi teknologi dan perlindungan hak-hak nasabah.

Kata kunci : Akad Murabahah, Perspektif Kontemporer, Pembiayaan Perumahan, BSI Mobile, Nasabah BSI KC Parepare

DAFTAR ISI

	Halaman
PENGESAHAN KOMISI PENGUJI	v
KATA PENGANTAR.....	vi
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ix
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN.....	xv
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Batasan Penelitian	11
BAB II.....	12
TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Tinjauan penelitian relevan.....	12
B. Kajian Teori	16
C. Kerangka Pikir	51
BAB III.....	52
METODOLOGI PENELITIAN	52
A. Jenis Penelitian.....	52
B. Lokasi dan Objek Penelitian	52
C. Sumber Data	53
D. Teknik Pengumpulan Data.....	54
E. Teknik Analisis Data	55

F. Validitas dan Reliabilitas Data	56
G. Jadwal Penelitian	57
BAB IV	60
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	60
A. Hasil Penelitian	60
B. Pembahasan	92
BAB V.....	111
PENUTUP	111
A. Kesimpulan	111
B. Saran.....	112
DAFTAR PUSTAKA.....	113
Buku	114
Skripsi.....	114
Sumber Institusi & Digital.....	115
LAMPIRAN	116

DAFTAR GAMBAR

No. Gambar	Judul Gambar	Halaman
2.2	Kerangka Pikir	48



DAFTAR LAMPIRAN

No Lampiran	Judul Lampiran
1	Pedoman Penelitian
2	Surat Izin Penelitian
3	Surat Melaksanakan Penelitian
4	Surat Keterangan Selasai Meneliti
5	Dokumentasi
6	Biografi Penulis



PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih-hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin di sini ialah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

A. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Berikut ini daftar huruf Arab yang dimaksud dan transliterasinya dengan huruf latin:

Tabel 0.1: Tabel Transliterasi Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	er

ز	Zai	Z	zet
س	Sin	S	es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Şad	ş	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	`ain	`	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	ge
ف	Fa	F	ef
ق	Qaf	Q	ki
ك	Kaf	K	ka
ل	Lam	L	el
م	Mim	M	em
ن	Nun	N	en
و	Wau	W	we
هـ	Ha	H	ha
ء	Hamzah	‘	apostrof
ي	Ya	Y	ye

B. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkap atau *diftong*.

1. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat,

transliterasinya sebagai berikut:

Tabel 0.2: Tabel Transliterasi Vokal Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	Fathah	A	a
ِ	Kasrah	I	i
ُ	Dammah	U	u

2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara

harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf sebagai berikut:

Tabel 0.3: Tabel Transliterasi Vokal Rangkap

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
يَ...	Fathah dan ya	ai	a dan u
وَ...	Fathah dan wau	au	a dan u

Contoh:

- كَتَبَ kataba
- فَعَلَ fa`ala
- سِئِلَ suila
- كَيْفَ kaifa

- حَوْلَ haula

C. *Maddah*

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Tabel 0.4: Tabel Transliterasi *Maddah*

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا...ى...	Fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis di atas
ى...	Kasrah dan ya	ī	i dan garis di atas
و...	Dammah dan wau	ū	u dan garis di atas

Contoh:

- قَالَ qāla
- رَمَى ramā
- قِيلَ qīla
- يَقُولُ yaqūlu

D. Ta' Marbutah

Transliterasi untuk ta' marbutah ada dua, yaitu:

1. Ta' marbutah hidup

Ta' marbutah hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah "t".

2. Ta' marbutah mati

Ta' marbutah mati atau yang mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah "h".

3. Kalau pada kata terakhir dengan ta' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta' marbutah itu ditransliterasikan dengan "h".

Contoh:

- رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ raudah al-atfāl/raudahtul atfāl
- الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ al-madīnah al-munawwarah/al-madīnatul munawwarah
- طَلْحَةُ talhah

E. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid, ditransliterasikan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

- نَزَّلَ nazzala
- الْبِرُّ al-birr

F. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas:

1. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf “I” diganti dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2. Kata sandang yang diikuti huruf qamariyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah ditransliterasikan dengan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti oleh huruf syamsiyah maupun qamariyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanpa sempang.

Contoh:

- الرَّجُلُ ar-rajulu
- الْقَلَمُ al-qalamu
- الشَّمْسُ asy-syamsu
- الْجَلَالُ al-jalālu

G. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan sebagai apostrof. Namun hal itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Sementara hamzah yang terletak di awal kata dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

- تَأْخُذُ ta'khuzu
- شَيْءٌ syai'un
- النَّوْءُ an-nau'u

- إِنَّ inna

H. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun huruf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

- وَإِنَّ اللَّهَ فَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ / Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn/
Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn
- بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَ مُرْسَاهَا / Bismillāhi majrehā wa mursāhā

I. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

- الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ / Alhamdu lillāhi rabbi al-`ālamīn/
Alhamdu lillāhi rabbil `ālamīn
- الرَّحْمَنُ الرَّحِيمُ / Ar-rahmānir rahīm/Ar-rahmān ar-rahīm

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata

lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

- اللَّهُ غَفُورٌ رَحِيمٌ Allaāhu gafūrun rahīm
- لِلَّهِ الْأُمُورُ جَمِيعًا Lillāhi al-amru jamī`an/Lillāhil-amru jamī`an

J. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

k. Singkatan

Beberapa singkatan yang dibakukan adalah :

swt.	=	<i>subhānahu wata`ālā</i>
saw.	=	<i>Shallallahu `Alaihi wa Sallam`</i>
a.s.	=	<i>alaihis salam</i>
H	=	<i>Hijriah</i>
M	=	<i>Masehi</i>
SM	=	<i>Sebelum Masehi</i>
l.	=	Lahir Tahun
w.	=	Wafat tahun
QS.../...:4	=	QS al-Baqarah/2:187 atau QS Ibrahim/...., ayat 4
HR	=	Hadis Riwayat

Beberapa singkatan yang digunakan secara khusus dalam teks referensi perlu dijelaskan kepanjangannya, diantaranya sebagai berikut:

- ed. : Editor (atau, eds. [dari kata editors] jika lebih dari satu orang editor). Karena dalam Bahasa Indonesia kata “editor” berlaku baik untuk satu atau lebih editor, maka ia bisa saja tetap disingkat ed. (tanpa s).
- et al, : “Dan lain-lain” atau “dan kawan-kawan” (singkatan dari *et alia*). Ditulis dengan huruf miring. Alternatifnya, digunakan singkatan dkk. (“dan kawan-kawan”) yang ditulis dengan huruf biasa/tegak.
- Cet : Cetakan. Keterangan frekuensi cetakan buku atau literatur sejenis.
- Terj. : Terjemahan (oleh). Singkatan ini juga digunakan untuk penulisan untuk karya terjemahan yang tidak menyebutkan nama penerjemahannya.
- Vol. : Volume. Dipakai untuk menunjukkan jumlah jilid sebuah buku atau ensiklopedi dalam Bahasa Inggris. Untuk buku-buku berbahasa Arab biasanya digunakan kata juz.
- No. : Nomor. Digunakan untuk menunjukkan jumlah nomor karya ilmiah berkala seperti jurnal, majalah, dan sebagainya

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan akan hunian yang layak dan terjangkau telah menjadi salah satu tantangan besar yang dihadapi oleh banyak negara, terutama di negara-negara berkembang seperti Indonesia. Menurut data yang dikeluarkan oleh Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2021, Indonesia saat ini mengalami backlog perumahan yang cukup signifikan, yaitu sebesar 7,6 juta unit. Hal ini menunjukkan bahwa masih ada jutaan rumah tangga di Indonesia yang belum memiliki tempat tinggal yang layak dan memadai. Fenomena ini menjadi salah satu masalah yang harus segera ditangani oleh pemerintah dan sektor terkait, karena dampaknya tidak hanya terbatas pada kualitas hidup masyarakat, tetapi juga mempengaruhi stabilitas sosial dan ekonomi secara keseluruhan. Di sisi lain, meskipun ada tantangan besar dalam menyediakan rumah yang layak untuk semua lapisan masyarakat, Indonesia juga mencatatkan pertumbuhan ekonomi yang cukup pesat, khususnya di beberapa daerah.

Salah satu wilayah yang mengalami pertumbuhan ekonomi yang cukup signifikan adalah Sulawesi Selatan. Peningkatan aktivitas ekonomi di daerah ini, baik itu dalam sektor industri, perdagangan, maupun jasa, telah berkontribusi pada peningkatan kebutuhan akan hunian yang layak dan terjangkau. Salah satu kota yang turut merasakan dampak dari hal ini adalah Kota Pare-Pare, sebuah kota yang terus berkembang di Sulawesi Selatan. Dengan adanya perkembangan ekonomi yang pesat di wilayah ini, permintaan terhadap sektor properti, termasuk pembiayaan perumahan, semakin meningkat. Hal ini menjadi perhatian utama

bagi pemerintah dan sektor perbankan untuk menciptakan solusi dalam menyediakan pembiayaan perumahan yang dapat diakses oleh masyarakat, terutama bagi mereka yang memiliki keterbatasan dalam hal kemampuan finansial.

Kondisi ini menunjukkan bahwa meskipun Indonesia menghadapi masalah besar terkait backlog perumahan, terdapat juga peluang bagi sektor properti dan perbankan untuk mengembangkan produk-produk pembiayaan perumahan yang lebih inklusif dan dapat menjangkau berbagai kalangan masyarakat. Dengan strategi yang tepat, tantangan ini dapat menjadi peluang untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat dan mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.¹

Untuk menjawab tantangan ini, berbagai lembaga perbankan, baik konvensional maupun syariah, telah mengembangkan produk-produk pembiayaan perumahan. Salah satu produk pembiayaan syariah yang populer adalah akad murabahah. Dalam konteks perbankan syariah, akad murabahah menjadi instrumen yang paling banyak digunakan, terutama untuk pembiayaan perumahan. Menurut laporan dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK), akad murabahah mendominasi hingga lebih dari 60% dari total pembiayaan syariah yang diberikan pada tahun 2022, dengan fokus utama pada pembiayaan ritel seperti pembiayaan rumah dan kendaraan.² Murabahah menawarkan solusi pembiayaan yang sejalan

¹ Badan Pusat Statistik. (2021). *Backlog perumahan di Indonesia*. Diakses dari <https://www.bps.go.id>

² Otoritas Jasa Keuangan. (2022). *Laporan perkembangan perbankan syariah*. Diakses dari <https://www.ojk.go.id>

dengan prinsip syariah, di mana tidak ada unsur riba dan transaksi didasarkan pada jual beli dengan keuntungan yang disepakati di awal.

Bank Syariah Indonesia (BSI), sebagai salah satu lembaga keuangan terbesar dan paling berpengaruh dalam industri perbankan syariah di Indonesia, telah memilih untuk mengadopsi akad murabahah sebagai salah satu produk unggulan dalam sektor pembiayaan perumahan. BSI sendiri merupakan hasil dari penggabungan tiga bank syariah terbesar di Indonesia, yaitu Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah, yang secara resmi berdiri pada tahun 2021. Penggabungan ini membawa keuntungan dalam bentuk penguatan modal, perluasan jangkauan, serta integrasi infrastruktur yang memungkinkan BSI untuk menawarkan berbagai produk dan layanan perbankan syariah kepada masyarakat Indonesia, termasuk kepada nasabah yang berada di wilayah-wilayah berkembang seperti Pare-Pare, Sulawesi Selatan.

Dengan modal yang kokoh dan jaringan distribusi yang luas, BSI memiliki kapasitas untuk menjangkau berbagai segmen pasar, mulai dari kalangan menengah hingga nasabah dengan keterbatasan finansial. Salah satu produk unggulan yang ditawarkan oleh BSI adalah pembiayaan perumahan berbasis akad murabahah. Akad ini memungkinkan BSI untuk memberikan fasilitas pembiayaan rumah dengan cara yang sesuai dengan prinsip syariah, di mana bank membeli rumah yang dibutuhkan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kembali dengan harga yang lebih tinggi, termasuk margin keuntungan yang disepakati bersama. Produk ini memberikan kemudahan bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah namun tidak dapat langsung membeli dengan pembayaran penuh.

Pada tahun 2021, BSI mencatatkan angka yang signifikan dalam pembiayaan ritel berbasis akad murabahah, di mana lebih dari 40% dari total pembiayaan ritel mereka disalurkan melalui akad ini. Sebagian besar dari pembiayaan tersebut digunakan untuk mendukung pembiayaan rumah, menunjukkan bahwa akad murabahah telah menjadi pilihan utama bagi nasabah yang mencari solusi pembiayaan perumahan. Ini juga mencerminkan komitmen BSI untuk menyediakan produk-produk pembiayaan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat Indonesia, terutama di daerah-daerah yang sedang berkembang, di mana permintaan terhadap pembiayaan rumah terus meningkat.

Penerapan akad murabahah oleh BSI menunjukkan bahwa bank ini tidak hanya berfokus pada sektor pembiayaan besar, tetapi juga turut berkontribusi dalam meningkatkan aksesibilitas terhadap pembiayaan perumahan yang layak bagi masyarakat Indonesia, termasuk mereka yang berada di wilayah-wilayah yang berkembang dengan permintaan perumahan yang tinggi. Sebagai salah satu pemain utama dalam industri perbankan syariah, BSI terus berusaha untuk memberikan solusi yang lebih inklusif dan memperluas jangkauan layanan ke berbagai kalangan masyarakat di seluruh Indonesia.³

Meski secara teoritis akad murabahah terlihat sederhana, penerapannya di lapangan sering kali menghadapi berbagai kendala. Karim menjelaskan bahwa salah satu tantangan utama dalam implementasi akad murabahah adalah transparansi harga pokok dan margin keuntungan.⁴ Nasabah sering kali kurang

³ Bank Syariah Indonesia. (2021). *Laporan keuangan tahunan*. Jakarta: Bank Syariah Indonesia.

⁴ Karim, A. (2014). *Islamic banking: Fiqh and financial analysis*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

mendapatkan penjelasan yang rinci mengenai bagaimana harga jual yang disepakati dihitung, sehingga muncul kesalahpahaman mengenai besarnya margin yang harus dibayarkan kepada bank. Selain itu, nasabah di daerah seperti Pare-Pare yang memiliki literasi keuangan relatif rendah sering kali mengalami kesulitan dalam memahami detail administrasi yang menyertai akad murabahah, seperti pengurusan sertifikat dan legalitas properti.⁵

Pembiayaan murabahah lebih dominan dan menonjol dibandingkan dengan pembiayaan lainnya karena memberikan kemungkinan keuntungan bagi bank syariah dengan beberapa alasan, yang pertama bank syariah hanya akan membeli barang jika barang tersebut sudah ada yang akan membelinya, kedua bank syariah yakin bahwa barang yang mereka jual pasti menghasilkan keuntungan. Ketiga, pembiayaan murabahah lebih mudah diterapkan di zaman kontemporer dengan berbagai kemajuan dan kemudahan teknologi dalam praktik digital, dokumen akad dan bukti transaksi dilakukan secara elektronik, dengan tetap memenuhi syarat *ijab-qabul* dan transparansi harga. Keempat, pembiayaan ini biasanya memiliki resiko yang relatif kecil dibandingkan dengan bank syariah di dunia Islam, bank-bank seperti Bahrain Islamic Bank, Bank Islam Malaysia, dan Kuwait Finance House rata-rata menggunakan pembiayaan murabahah sebesar 70%⁶

Transaksi pembelian rumah pada zaman yang telah maju ini dapat melalui ATM atau rekening transfer yang mana telah tersedia pada BSI yang dapat digunakan untuk melakukan pemindahan dana dengan kata lain, simpanan

⁵ Kusuma, I. (2019). *Tantangan literasi keuangan syariah di daerah*. Yogyakarta: UII Press.

⁶ Nasution. (2024). Implementasi Akad Murabahah untuk Pembiayaan Modal Usaha di BSI Sipirok. Jurnal Pengabdian Masyarakat

pemegang kartu dikurangi secara langsung pada bank atau Lembaga Selain Bank (LBS), yang ditunjuk oleh undang-undang untuk mengumpulkan dana sehingga hal ini sangat mempermudah transaksi dan juga transparan karena dapat dilihat atau di pantau melalui data rekening koran.⁷

Dalam praktik muamalah dapat menghimpun beberapa akad tunggal yang pada dasarnya halal begitupula akad-akad yang terhimpun didalamnya. Ketentuan ini dapat memberikan peluang inovasi dan membuat produk secara kreatif untuk menjawab permintaan masyarakat dalam transaksi keuangan secara kontemporer dengan ketentuan yang ditetapkan dengan akad murabahah sehingga kegiatan transaksi keuangan kontemporer dapat menggunakan akad-akad syariah⁸.

Nasabah dan pihak bank dapat melihat transparansi melalui pembagian keuntungan yang diperoleh nasabah langsung dan dilaporkan kepada bank. Laporan keuangan dapat dibuat secara berkala, dan setiap penyaluran dana kepada nasabah diawasi dengan pembinaan nasabah yang bersangkutan⁹

Dalam suatu transaksi produk, pihak satu dengan pihak lainnya harus transparan, dalam hal ini antara Bank dan klien. sesuai dengan Ash-Shidiq dan Al-Ridha, Asas Kejujuran dan Kebenaran. Dua asas ini memastikan bahwa dalam suatu tindakan muamalat, khususnya Akad, tidak ada pemaksaan, penipuan, tahu sama tahu, atau ketidakjujuran antar sesama pihak. Namun kenyataannya, suatu bank berfungsi sebagai perantara untuk membantu pelanggan dalam membeli

⁷ Serfianto Dibyo Purnomo, dkk. (2012). *Untung Dengan Kartu Kredit, Kartu Atm-Debit & Uang Elektronik*. Jakarta: Visimedia

⁸ Hasniati. (2023). Penerapan Hybrid Contract dalam Aplikasi BSI Mobile Banking (Analisis Hukum Ekonomi Syariah). *Jurnal Kajian Islam Interdisipliner*

⁹ Wanda, (2011). *Tinjauan Hukum Islam Tentang Transparansi Akad Murabahah*. Skripsi

sesuatu yang mereka belum dapatkan secara keseluruhan. Mereka juga akan mendapatkan keuntungan dari sisanya melalui kesepakatan keuntungan dan hal-hal lainnya. Namun, nasabah mungkin tidak mengetahui beberapa hal dalam kesepakatan hingga Akad Murabahah selesai.

Masalah potensial yang juga harus diwaspadai oleh bank dalam akad ini adalah keterlambatan pihak ketiga untuk membayar sedangkan bank tidak dapat menuntut kompensasi harga melebihi harga yang telah disepakati atas keterlambatan pembayaran tersebut. Risiko ini akan menjadi bertambah besar ketika diterapkan dalam pembiayaan jangka panjang. Tidak adanya kompensasi disini memberikan kesempatan pada nasabah yang mempunyai itikad tidak baik untuk menunda pembayaran¹⁰

Dalam beberapa kasus, pelanggan mengatakan bahwa mereka tidak berhutang kepada bank syariah tetapi kepada pihak ketiga yang mengirimkan barang. Namun, dari perspektif syariah, model murabahah ini masih dapat melanggar ketentuan syariah jika bank syariah sebagai pembeli pertama tidak pernah menerima barang atas nama nasabah tetapi langsung atas nama nasabah. Ini karena pada prinsip syariah akad jual beli murabahah hanya dilakukan sekali setelah barang diterima¹¹

Perbankan syariah memiliki beberapa macam produk yang ditawarkan untuk menghindari pembiayaan yang berbasis riba dan bunga, salah satunya adalah produk penyaluran dana. Didalamnya terdapat beberapa pembagian kategori,

¹⁰ Fashia. (2015). Akad Murabahah dan Permasalahannya dalam Penerapan di LKS. *Jurnal Muamalah*

¹¹ Evaliana, (2024). Permasalahan Akad Murabahah dalam Penerapannya di Perbankan Syariah. *Jurnal Ilmiah Multidisiplin*

salah satunya pembiayaan dengan prinsip jual beli yang terdiri dari pembiayaan murabahah, salam, dan istisna. Pembiayaan dengan prinsip jual beli yang paling dominan adalah murabahah. Hal tersebut dibuktikan dalam statistik perbankan syariah melalui pembiayaan dengan prinsip jual beli yang diberikan Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah¹²

Maqashid syariah adalah tujuan atau rahasia Allah yang ada dalam setiap hukum syariat. Kelahiran Tunisia Ibnu Ashur adalah figur maqashid syariah modern. Ia melengkapi dan mengikuti gagasan maqashid dari para pendahulunya, seperti imam al Shatibi, al Ghazali, Izudin Bin Abd. Salam, Ibnu Taymiyah, dan Ibnu Qayyim al Jauziyah, antara lain. Ada kebutuhan untuk memahami akuntansi dalam setiap kasus murabahah, yaitu menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati, dan penjual harus menggunakan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli perumahan¹³

Berikut ini beberapa yang biasanya disepakati antara Nasabah dan Bank yang bersangkutan:

- 1) Harga pokok barang adalah harga barang ditambah dengan beban lain yang dikeluarkan sehingga barang tersebut memiliki nilai ekonomis.
- 2) Keuntungan yang disepakati oleh kedua belah pihak dengan tidak menganiaya salah satu pihak.

¹² Hidayatullah, Indra ., & Khasanah, Rofi'atul. (2019). Metode Pengakuan Keuntungan Murabahah Berbasis Anuitas Perbankan Syariah: Menurut Pespektif Maqashid Syariah Ibnu Ashur. Jurnal Akuntansi dan Keuangan Islam, 1(2), 24-28

¹³ Toriquddin, Moh. 2013. Teori Maqashid Syariah Perspektif Ibnu Ashur. Jurnal Ulul Albab, 14(2), 194. Retrieved from <https://ejournal.uinmalang.ac.id/index.php/ululalbab/article/view/2657>.

- 3) Harga jual Murābahah, yaitu harga yang disepakati yang meliputi harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati

Penelitian ini akan mengkaji lebih dalam mengenai berbagai aspek yang terkait dengan implementasi akad murabahah pada pembiayaan rumah di BSI Cabang Pare-Pare. Fokus penelitian meliputi mekanisme pelaksanaan akad, kendala yang dihadapi oleh bank dan nasabah, serta solusi yang dapat diambil untuk memperbaiki proses pembiayaan. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi yang signifikan, baik secara akademis maupun praktis, dalam upaya meningkatkan pelayanan pembiayaan syariah, khususnya dalam pembiayaan rumah dengan akad murabahah. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan rekomendasi bagi BSI untuk menyempurnakan proses akad murabahah, sehingga dapat memberikan manfaat yang lebih besar bagi masyarakat.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pengajuan nasabah dalam akad murabahah menggunakan BSI *Mobile* di BSI cabang Parepare?
2. Bagaimana peran akad murabahah dalam membantu nasabah untuk pembiayaan kepemilikan rumah?
3. Bagaimana akad murabahah di BSI cabang Parepare dapat menjadi solusi transaksi yang efektif sesuai dengan prinsip syariah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah penelitian, adapun tujuan penelitian sebagai berikut

1. Untuk mengetahui apakah BSI sudah menetapkan prosedur pengajuan nasabah menggunakan BSI Mobile dengan akad murabahah di BSI cabang Parepare sebagai bentuk transparansi.
2. Untuk mengetahui peran akad murabahah dalam membantu nasabah untuk pembiayaan kepemilikan rumah.
3. Untuk mengetahui apakah akad murabahah di BSI cabang Parepare dapat menjadi solusi transaksi yang efektif sesuai dengan prinsip syariah.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pengembangan ilmu ekonomi syariah, khususnya dalam memahami penerapan akad murabahah pada pembiayaan rumah. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memperkaya literatur mengenai peran akad murabahah dalam meningkatkan akses pembiayaan bagi masyarakat, serta memberikan wawasan baru terkait implementasi prinsip-prinsip syariah dalam transaksi keuangan modern.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat praktis bagi BSI Cabang Parepare dalam mengidentifikasi kelebihan dan kekurangan dalam penerapan akad murabahah, serta memberikan solusi untuk meningkatkan akses masyarakat terhadap pembiayaan rumah. Selain itu, penelitian ini dapat menjadi referensi bagi lembaga keuangan syariah lainnya dalam merancang dan mengembangkan produk pembiayaan rumah yang lebih efisien, sesuai dengan prinsip syariah, dan dapat memenuhi kebutuhan pasar yang terus berkembang.

E. Batasan Penelitian

Penelitian ini dibatasi pada analisis implementasi akad murabahah dalam pembiayaan rumah di Bank Syariah Indonesia Cabang Pare-Pare. Fokus penelitian adalah pada aspek mekanisme pelaksanaan, kendala, serta solusi yang dapat diterapkan. Adapun objek penelitian adalah data dan dokumen terkait akad murabahah serta wawancara dengan pihak bank dan nasabah yang menggunakan pembiayaan tersebut.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan penelitian relevan

Tinjauan dari hasil penelitian relevan bertujuan untuk memberikan pemaparan tentang penelitian yang telah dilakukan para peneliti sebelumnya dan juga merupakan bahan perbandingan terhadap peneliti yang ada, baik mengenai kelebihan maupun kekurangan yang ada sebelumnya, serta dapat menghasilkan argument, sehingga dalam hal ini penulis mengambil penelitian yang berkaitan dengan judul yang diangkat.

Beberapa hasil penelitian relevan yang menjadi referensi pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

Penelitian mengenai implementasi akad murabahah dalam pembiayaan perumahan telah dilakukan oleh berbagai akademisi dengan menyoroti berbagai aspek, mulai dari transparansi akad, faktor yang mempengaruhi adopsi, hingga tantangan dalam penerapannya di sektor perbankan syariah. Dusuki dan Abdullah (2006) dalam penelitiannya yang berjudul *Why do Malaysian Customers Patronize Islamic Banks?* mengungkapkan bahwa faktor utama yang mendorong nasabah menggunakan layanan perbankan syariah adalah kepatuhan terhadap prinsip Islam, transparansi dalam transaksi, serta keadilan dalam penetapan harga. Dalam konteks akad murabahah, penelitian ini menunjukkan bahwa nasabah lebih mempercayai skema ini karena adanya kejelasan dalam harga jual dan margin keuntungan yang telah disepakati sejak awal. Namun, penelitian ini juga menyoroti kurangnya edukasi mengenai mekanisme akad murabahah sebagai

tantangan utama yang dapat menghambat pertumbuhan produk pembiayaan syariah. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Thaker dan Haron (2021), yang membahas faktor-faktor yang mempengaruhi adopsi pembiayaan perumahan syariah, termasuk akad murabahah. Mereka menemukan bahwa literasi keuangan syariah menjadi faktor kunci yang menentukan keputusan nasabah dalam memilih produk pembiayaan berbasis syariah. Selain itu, transparansi harga dan margin keuntungan juga berperan dalam meningkatkan kepercayaan nasabah terhadap akad murabahah, karena nasabah cenderung lebih memilih produk yang memiliki kejelasan dalam struktur pembiayaan. Faktor lain yang turut mempengaruhi adopsi akad murabahah adalah dukungan regulasi pemerintah yang memberikan insentif bagi bank syariah untuk mengembangkan produk keuangan berbasis syariah.

Selain itu, Karim (2014) dalam bukunya *Islamic Banking: Fiqh and Financial Analysis* membahas berbagai aspek teori dan praktik perbankan syariah, termasuk tantangan dalam implementasi akad murabahah. Ia menyoroti bahwa keberhasilan akad murabahah sangat bergantung pada tiga faktor utama, yaitu transparansi harga jual dan margin keuntungan, edukasi nasabah, serta kepatuhan terhadap regulasi syariah. Menurut Karim, meskipun akad murabahah menawarkan kejelasan harga, dalam praktiknya masih banyak bank syariah yang belum sepenuhnya menerapkan transparansi dalam akad ini. Akibatnya, nasabah sering kali mengalami kesulitan dalam memahami bagaimana harga jual dan margin keuntungan ditentukan, sehingga mereka merasa bahwa akad murabahah lebih mahal dibandingkan pembiayaan konvensional. Masalah serupa juga diangkat oleh Kusuma (2019) dalam bukunya *Tantangan Literasi Keuangan*

Syariah di Daerah, yang menyoroti bahwa rendahnya tingkat literasi keuangan syariah di daerah-daerah seperti Parepare menjadi hambatan utama dalam implementasi akad murabahah. Banyak nasabah yang tidak memahami perbedaan antara akad murabahah dan sistem pinjaman berbunga dalam perbankan konvensional. Selain itu, mereka juga sering kali tidak mendapatkan informasi yang cukup mengenai struktur pembiayaan yang mereka ambil, termasuk komponen harga pokok, margin keuntungan, dan biaya administrasi. Akibatnya, banyak nasabah yang merasa akad murabahah lebih mahal dibandingkan dengan pembiayaan konvensional, meskipun akad ini dirancang agar sesuai dengan prinsip Islam yang bebas dari riba.

Menurut Fatwa (2024) dalam penelitiannya yang berjudul Analisis Konsep Keadilan dalam Sistem Perbankan Syariah: Studi Kasus Implementasi Akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia membahas meskipun akad murabahah memberikan potensi keuntungan bagi bank, terdapat beban finansial yang signifikan bagi nasabah yang perlu diperhatikan. Ini menuntut evaluasi yang lebih mendalam terhadap aspek-aspek keadilan dalam praktik perbankan syariah. Penelitian ini menegaskan pentingnya pengembangan lebih lanjut tentang konsep keadilan dalam akad murabahah, agar dapat mencapai keseimbangan yang adil antara kepentingan bank dan nasabah. Saran untuk penelitian selanjutnya adalah memperkuat regulasi dan meningkatkan pemahaman nasabah melalui program edukasi yang lebih efektif.

Jika dibandingkan dengan penelitian sebelumnya, penelitian ini memiliki beberapa persamaan, terutama dalam membahas transparansi sebagai faktor utama dalam meningkatkan kepercayaan nasabah, mengkaji faktor literasi

keuangan syariah dalam mendorong adopsi akad murabahah, serta menyoroti pentingnya regulasi yang jelas dalam mendukung implementasi akad murabahah secara efektif. Sejumlah penelitian terdahulu telah menunjukkan bahwa transparansi dalam akad murabahah memainkan peran kunci dalam membangun kepercayaan nasabah. Hal ini juga akan menjadi salah satu fokus utama dalam penelitian ini, terutama dalam konteks bagaimana transparansi diterapkan oleh BSI Cabang Parepare dalam menawarkan produk pembiayaan perumahan berbasis akad murabahah. Selain itu, aspek literasi keuangan syariah yang menjadi salah satu hambatan utama dalam implementasi akad murabahah di daerah juga akan dibahas dalam penelitian ini, sebagaimana yang telah disoroti oleh penelitian Kusuma (2019).

Namun, penelitian ini memiliki perbedaan signifikan dibandingkan dengan penelitian terdahulu. Salah satu perbedaan utama adalah fokus penelitian ini yang lebih spesifik pada implementasi akad murabahah di BSI Cabang Parepare. Sementara sebagian besar penelitian terdahulu membahas implementasi akad murabahah dalam konteks yang lebih umum atau mencakup berbagai wilayah, penelitian ini akan menyoroti bagaimana akad murabahah diterapkan di salah satu cabang bank syariah di daerah dan bagaimana tantangan serta solusi yang dapat diterapkan dalam konteks lokal. Selain itu, pendekatan penelitian ini bersifat kontemporer dengan mempertimbangkan perkembangan terbaru dalam kebijakan perbankan syariah, teknologi, serta tren ekonomi saat ini. Dengan berkembangnya teknologi perbankan digital dan meningkatnya regulasi yang mendukung perbankan syariah, penelitian ini akan mengkaji bagaimana faktor-faktor tersebut mempengaruhi implementasi akad murabahah di BSI Cabang Parepare.

Lebih jauh, penelitian ini akan lebih menitikberatkan pada analisis empiris berbasis studi kasus langsung di lapangan. Berbeda dengan penelitian terdahulu yang lebih banyak bersifat teoritis atau berbasis data sekunder, penelitian ini akan menggunakan pendekatan kualitatif dengan wawancara dan observasi langsung terhadap pelaksanaan akad murabahah di BSI Cabang Parepare. Pendekatan ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai bagaimana akad murabahah diterapkan dalam praktik dan bagaimana bank mengatasi berbagai tantangan yang muncul. Selain itu, penelitian ini juga akan mengeksplorasi strategi perbaikan dalam implementasi akad murabahah di BSI Cabang Parepare, yang belum banyak dibahas dalam penelitian sebelumnya. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi baru dengan menyajikan analisis yang lebih kontekstual serta rekomendasi praktis untuk meningkatkan efektivitas implementasi akad murabahah dalam pembiayaan rumah.

B. Kajian Teori

Studi ini menggunakan teori Maqashid al-syariah, yang terdiri dari dua aspek: aspek umum dan aspek tertentu. Aspek umum terdiri dari tujuan dan hikmah dari pelaksanaan syariah secara keseluruhan dan sebagian. Aspek tertentu, yaitu tujuan yang dibangun untuk menguntungkan kehidupan manusia¹⁴. Menurut definisi tambahan, maqashid al-syariah terdiri dari dua kategori: umum dan khusus. Secara umum, definisi terdiri dari sejumlah makna dan hikmah yang diketahui oleh semua pembuat syariah atau sebagiannya. Makna khusus adalah hal-hal yang dikehendaki syar'i untuk

¹⁴ Ahcene Lahsasna, *Maqashid al-Syariah In Islamic Finance* (Kuala Lumpur: IBFIM), h. 3

mencapai tujuan yang bermanfaat atau untuk memelihara kemaslahatan umum dengan melakukan tindakan tertentu¹⁵.

Maqashid syariah adalah gagasan tentang perumusan hukum dengan menggunakan tujuan penetapan hukum Islam sebagai referensi. Karena wujud dari maqasid syariah adalah kemaslahatan, teori maqashid tidak dapat dipisahkan dengan masalah. Sebagaimana dikatakan Asy-Syaitibi, pilar kesejahteraan umat manusia terdiri dari lima kemaslahatan: agama, jiwanya, akal pikirannya, keturunannya, dan harta bendanya¹⁶. Bank syariah, sebagai fasilitator, memiliki banyak produk. Mulai dari produk pembiayaan hingga produk yang menghasilkan hasil. Misalnya, produk pembiayaan sendiri adalah murabahah, yang merupakan proses jual beli antara pelanggan dan lembaga keuangan syariah sesuai dengan peraturan yang ketat.

Maqashid syariah terdiri dari dua kata: maqashid dan syariah. Maqashid berarti tujuan, dan syariah berarti ajaran, aturan, dan hukum Allah Swt yang diberikan kepada hamba-Nya untuk mencapai kesejahteraan baik di dunia maupun di akhirat. Imam membuat istilah "maqashid syariah" populer. Syatib, yang menjadi julukan "bapa maqashid syariah" karena merumuskan konsep maqashid dengan cara yang logis, sistematis, dan komprehensif. Maqashid syariah adalah tujuan mewujudkan kemaslahatan umat manusia

¹⁵ Ahmad Sarwat, *Maqashid Syariah* (Jakarta: Rumah Fiqih Publisng, 2019), h. 19-20

¹⁶ Wahab, Abdul. (2022). Implementasi Maqashid Syariah Dalam Operasional Audit Syariah Pada Lembaga Keuangan Syariah. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 6(2), 26. Retrieved from <https://journal.unismuh.ac.id/index.php/jhes/article/view/6137>

baik di dunia maupun di akhirat, karena namanya terdiri dari dua kata, yaitu *maqashid* dan *al-syariah*, yang berarti tujuan dan jalan menuju sumber air¹⁷

Al-Syathibi membagi *maqashid al-syariah* menjadi tiga tingkatan, yaitu *maqashid dharuriyyat*, *maqashid hajjiyat* dan *maqashid tahnisiyyat*. *Dharuriyyat* artinya setiap hamba harus menunaikannya, bila tidak dipenuhi maka menimbulkan kerusakan. *Hajjiyat* berarti segala sesuatu yang diperlukan dalam menghilangkan kesusahan. *Tahnisiyyat* berarti segala sesuatu yang diperoleh untuk kebaikan dan untuk menghindari keburukan¹⁸

Pertama, masalah *Daruriyyah* adalah yang dimiliki oleh setiap individu manusia itu sendiri seperti perintah menjaga kepercayaan dan amalan agamanya dengan cara menjaga dirinya, akalunya, keturunannya, hartanya dan perbuatannya sesuai dengan apa yang diperintahkan Allah SWT¹⁹. Maslahat ini termasuk dalam ruang lingkup *maqashid syariah*. Kebaikan ini menjaga urusan dasar manusia, yang mutlak dan tidak dapat diabaikan oleh syariat Islam. Kekacauan akan terjadi dalam kehidupan beragama dan dunia manusia jika kemaslahatan ini tidak terwujud. Pada tingkat ini, upaya mewujudkan masalah dapat didefinisikan dalam dua cara: segala sesuatu yang mendukung tercapainya kebutuhan tersebut harus diperjuangkan dan dilaksanakan, dan segala sesuatu yang dapat menghalangi tercapainya kebutuhan tersebut harus disingkirkan²⁰

¹⁷ Mohammad Iqbal, "Modal Intelektual Dan Kinerja *Maqashid Syariah* Perbankan Syariah Di Indonesia," *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Islam* vol.6, no. 1 (2018): 5-18.

¹⁸ Muhammad Deni Putra, *Maqashid al-Syariah dalam Keuangan Islam (Tinjauan Teoretis Atas Pemikiran Dr. Ahcene Lahsasna)*, *Ihtizam Journal of Shariah Economic Research*, Vol. 1, No. 1 (2017).

¹⁹ Sutisna. *Panorama Maqashid Syariah*. CV. Media Sains Indonesia. (2020)

²⁰ Sidiq Tono, *Pemikiran dan kajian Teori Hukum Islam Menurut al Syatibi*, *Jurnal AlMawarid* Edisi XIII Tahun, 2005

Kedua, masalah hajiyah, yaitu kemaslahatan yang diperlukan untuk menyempurnakan masalah daruriyah, yaitu keringanan untuk menjaga dan memelihara kebutuhan dasar manusia. Jika masalah ini tidak terwujud, maka manusia akan terjerumus dalam kesulitan dan kesulitan yang dapat membebani mereka²¹. Ketiga, masalah Tahsiniah, yaitu masalah yang sifatnya komplementer (pelengkap), berupa keleluasaan dan kepatutan yang dapat melengkapi kemaslahatan sebelumnya. Kebutuhan ini perlu dipenuhi untuk memberi kesempurnaan dan keindahan bagi manusia²²

Tujuan perbankan syariah sejak awal adalah untuk meningkatkan kesejahteraan umat baik di dunia maupun di akhirat. Untuk mencapai tujuan ini, maqashid al-syariah menjadi dasar untuk setiap pengembangan operasi dan produk perbankan syariah. Dalam konteks maqashid al-syariah, peninjauan produk dan operasi bank syariah mencakup: pemeliharaan agama dengan menggunakan alquran, hadis, dan hukum Islam lainnya sebagai pedoman dalam menjalankan operasi dan produknya, pemeliharaan jiwa dengan menggunakan akad-akad dalam setiap transaksi, dan pemeliharaan akal dengan menjaga keamanan pikiran antara pelanggan dan pihak bank dengan menghindari segala bentuk penipuan²³.

1. Akad Murabahah dalam Perbankan Syariah

Akad murabahah adalah salah satu bentuk transaksi jual beli yang diterapkan dalam perbankan syariah dan merupakan salah satu instrumen

²¹ Ibnu 'Asyur. Maqāshid Al-Syari'ah & Mashlahah. PT. Sefa Bumi Persada. 2021

²² Darmawati, H. Ushul Fiqh. Prenadamedia Group, ISBN 978-623-218-257-8. 2019

²³ Sandy Rizky Pebriadi, aplikasi Maqashid al-Syariah dalam Bidang Perbankan Syariah, Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah, Vol. 1, No. 2 (Juli 2017)

utama dalam sistem keuangan syariah. Konsep murabahah memiliki struktur yang relatif sederhana, namun terbukti sangat efektif untuk memenuhi berbagai kebutuhan pembiayaan masyarakat, terutama dalam pembiayaan barang-barang konsumtif dan sektor properti. Pada dasarnya, akad murabahah melibatkan dua pihak utama, yaitu bank syariah dan nasabah. Dalam transaksi ini, bank bertindak sebagai pihak yang membeli barang yang diinginkan oleh nasabah terlebih dahulu, kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi.²⁴ Harga pokok barang yang ditambah dengan nilai margin keuntungan yang disepakati. Sedangkan dalam ilmu fiqh Islam, Murabahah adalah bentuk jual beli dimana penjual menyebutkan biaya perolehan barang dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan.

Salah satu keistimewaan akad murabahah adalah transparansi harga. Berbeda dengan sistem pinjaman berbasis bunga (riba) yang diterapkan dalam perbankan konvensional, dalam akad murabahah, tidak ada unsur riba karena transaksi yang dilakukan adalah transaksi jual beli dengan harga yang sudah disepakati sebelumnya. Dengan demikian, akad murabahah memberikan solusi pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah, yang melarang adanya bunga dalam setiap transaksi. Oleh karena itu, akad ini menjadi pilihan utama bagi masyarakat yang ingin bertransaksi secara finansial tanpa melibatkan unsur yang bertentangan dengan hukum Islam, yaitu riba.

²⁴ Fajri, M. (2024). Murabahah di Bank Syariah. Filosofi Indonesia Press

Secara lebih mendalam, mekanisme kerja akad murabahah dalam perbankan syariah memberikan kepastian bagi kedua belah pihak, yaitu bank dan nasabah. Nasabah mengetahui secara pasti berapa besar harga barang yang akan dibayar, beserta margin keuntungan yang dikenakan oleh bank. Begitu juga dengan bank, yang telah mengetahui jumlah keuntungan yang akan diperolehnya dari transaksi tersebut. Hal ini berbeda dengan pembiayaan konvensional yang sering kali terpengaruh oleh fluktuasi suku bunga, yang dapat menyebabkan ketidakpastian dalam jumlah pembayaran yang harus dilakukan oleh nasabah. Oleh karena itu, akad murabahah banyak diterapkan untuk pembiayaan rumah, kendaraan, dan barang-barang lain yang membutuhkan struktur pembayaran jangka panjang.

Sistem murabahah memberikan kemudahan bagi nasabah karena proses pembayarannya yang relatif lebih mudah dipahami dan lebih terjangkau, dengan angsuran yang telah diketahui sebelumnya. Meskipun bank mendapatkan margin keuntungan dari transaksi ini, namun nasabah merasa lebih nyaman karena tidak terjebak dalam ketidakpastian dan potensi eksploitasi bunga yang tinggi seperti pada pembiayaan konvensional. Di sisi lain, bank juga dapat memperoleh keuntungan yang wajar tanpa melanggar prinsip-prinsip syariah yang berlaku dalam ekonomi Islam. Oleh karena itu, akad murabahah bukan hanya memberikan jalan keluar yang sesuai dengan nilai-nilai syariah dalam transaksi keuangan, tetapi juga menyediakan produk keuangan yang aman dan mudah diakses oleh berbagai lapisan masyarakat.

a. Keunggulan dan Manfaat Akad Murabahah

Akad murabahah dalam perbankan syariah merupakan salah satu bentuk transaksi jual beli yang paling banyak digunakan. Sistem ini menawarkan keunggulan dan manfaat yang signifikan baik bagi pihak bank maupun nasabah, seiring dengan semakin berkembangnya sektor perbankan syariah di dunia. Sebagai akad yang berbasis pada jual beli barang dengan margin keuntungan yang jelas, murabahah menyediakan alternatif pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah, sekaligus memberikan solusi praktis bagi individu dan masyarakat yang ingin memenuhi kebutuhan pembiayaan tanpa terlibat dalam praktik riba atau bunga, yang dilarang dalam ajaran Islam.

1) Transparansi dan Kepastian dalam Transaksi

Keunggulan utama dari akad murabahah terletak pada transparansi yang tinggi. Dalam transaksi murabahah, harga barang yang dibeli oleh bank dan margin keuntungan yang dikenakan kepada nasabah telah disepakati sejak awal. Hal ini menciptakan tingkat kepastian yang sangat tinggi, mengurangi potensi terjadinya ketidakpastian (gharar) yang seringkali muncul dalam sistem keuangan konvensional yang mengandalkan bunga. Nasabah mengetahui dengan pasti berapa harga barang yang mereka beli serta jumlah pembayaran yang harus dilakukan, baik itu dalam bentuk cicilan bulanan atau pembayaran tunggal pada akhir periode kontrak. Dalam konteks ini, baik bank maupun nasabah terhindar

dari potensi konflik yang dapat muncul karena ketidakjelasan harga atau biaya tambahan yang tidak terduga.²⁵

Hal ini sangat berbeda dengan pembiayaan konvensional, di mana nasabah seringkali tidak tahu secara pasti jumlah biaya yang harus dibayar, karena tergantung pada fluktuasi suku bunga yang tidak dapat diprediksi. Dalam akad murabahah, struktur biaya sudah jelas di depan, yang membantu nasabah untuk lebih mudah mengatur keuangan mereka dan merencanakan anggaran tanpa khawatir akan perubahan biaya selama periode kontrak.

2) Kesesuaian dengan Prinsip Syariah

Akad murabahah tidak hanya memberikan transparansi, tetapi juga merupakan metode pembiayaan yang sepenuhnya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Salah satu prinsip dasar dalam ekonomi Islam adalah larangan terhadap praktik riba (bunga), yang dianggap sebagai bentuk eksploitasi. Dalam akad murabahah, bank membeli barang yang diinginkan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kembali dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Dengan demikian, tidak ada unsur bunga atau riba dalam transaksi ini, karena keuntungan bank berasal dari penjualan barang, bukan dari bunga yang dikenakan pada pinjaman.²⁶

²⁵ Hassan, M. K., & Saiti, B. (2020). "Murabahah financing in Islamic banking: An overview of advantages and challenges." *Islamic Economics Studies*, 28(1), 79-92.

²⁶ Ismail, M. H. (2022). "The role of Murabahah in Islamic banking system." *Journal of Islamic Banking and Finance*, 10(2), 44-61.

Selain itu, akad murabahah juga menghindari unsur spekulasi (maysir) dan ketidakpastian (gharar) yang seringkali menjadi masalah dalam transaksi keuangan konvensional. Dalam akad murabahah, setiap aspek transaksi – mulai dari harga barang hingga jumlah pembayaran – telah ditentukan sebelumnya dan disepakati oleh kedua belah pihak. Hal ini menjadikan akad murabahah sebagai bentuk transaksi yang adil, transparan, dan sesuai dengan ajaran Islam yang menekankan pada prinsip keadilan dan transparansi dalam berbisnis.²⁷

3) Fleksibilitas Pembayaran yang Menguntungkan Nasabah

Keunggulan lainnya dari akad murabahah adalah fleksibilitas dalam pembayaran. Nasabah tidak hanya dapat memilih jangka waktu pembayaran sesuai dengan kemampuan finansial mereka, tetapi juga dapat memilih bentuk pembayaran yang paling sesuai dengan kebutuhan mereka. Pembayaran bisa dilakukan dalam bentuk cicilan bulanan yang tetap, atau pembayaran sekaligus pada akhir periode, tergantung pada kesepakatan yang dibuat antara bank dan nasabah. Fleksibilitas ini memungkinkan nasabah untuk mengatur cash flow mereka dengan lebih baik, tanpa khawatir tentang adanya perubahan biaya yang tiba-tiba seperti yang dapat terjadi dalam sistem pembiayaan berbasis bunga²⁸.

²⁷ Rahman, M. F., & Nordin, M. N. (2019). "Exploring Murabahah financing in Islamic banks: A comprehensive review." *Journal of Islamic Financial Studies*, 11(3), 25-38.

²⁸ Bakar, A., & Ahmad, S. (2021). "Challenges in implementing Murabahah contracts in Islamic banks: Evidence from Malaysia." *Asian Journal of Economics and Finance*, 10(2), 125-136.

Fleksibilitas pembayaran ini juga sangat membantu bagi mereka yang memiliki pendapatan tidak tetap, atau bagi keluarga dengan pengeluaran yang fluktuatif. Dengan adanya kepastian pembayaran yang sudah jelas dan terstruktur, nasabah dapat merencanakan keuangan mereka lebih baik, serta menghindari stres atau kesulitan finansial akibat lonjakan pembayaran yang tidak terduga.

4) Tidak Ada Unsur Spekulasi dan Ketidakpastian

Dalam akad murabahah, tidak ada ruang bagi spekulasi atau ketidakpastian mengenai harga atau biaya tambahan lainnya. Hal ini berbeda dengan pembiayaan berbasis bunga yang sering melibatkan risiko tinggi terkait perubahan suku bunga yang dapat mempengaruhi jumlah cicilan yang harus dibayar oleh nasabah. Ketidakpastian harga ini seringkali membuat nasabah dalam sistem keuangan konvensional merasa terjebak, karena mereka tidak tahu dengan pasti berapa jumlah yang harus mereka bayar pada akhirnya.²⁹

Sebaliknya, dalam akad murabahah, harga barang yang dibeli oleh bank dan margin keuntungan yang dikenakan kepada nasabah sudah diketahui sebelumnya. Dengan demikian, nasabah dapat merencanakan anggaran mereka dengan lebih baik, serta menghindari ketidakpastian yang sering terjadi dalam pembiayaan

²⁹ Soleh, M., & Sulaiman, M. (2023). "Benefits and limitations of Murabahah in modern Islamic banking." *Islamic Banking and Finance Review*, 6(4), 210-223.

konvensional. Dalam hal ini, akad murabahah menawarkan tingkat kepastian yang lebih tinggi, yang menjadi nilai tambah bagi nasabah yang menginginkan transaksi yang bebas dari ketidakpastian.

5) Meningkatkan Inklusi Keuangan Syariah

Keunggulan lain dari akad murabahah adalah kemampuannya untuk mendorong inklusi keuangan syariah. Produk pembiayaan berbasis murabahah dapat diakses oleh berbagai lapisan masyarakat, mulai dari individu dengan penghasilan rendah hingga menengah. Hal ini penting karena semakin banyak orang yang ingin bertransaksi sesuai dengan prinsip syariah, namun terbatas oleh akses ke produk-produk keuangan yang sesuai.³⁰

Dengan sistem yang mudah dipahami, jelas, dan fleksibel, akad murabahah menjadi pilihan utama bagi mereka yang ingin bertransaksi secara halal tanpa terjebak dalam praktik bunga atau riba. Selain itu, bank-bank syariah yang menawarkan produk murabahah dapat membantu memperluas jangkauan layanan keuangan mereka, sekaligus memperkenalkan lebih banyak orang pada sistem perbankan syariah yang transparan dan adil.

6) Keuntungan bagi Bank

Selain memberikan manfaat bagi nasabah, akad murabahah juga menawarkan keuntungan yang signifikan bagi bank. Salah satu

³⁰ Soleh, M., & Sulaiman, M. (2023). "Benefits and limitations of Murabahah in modern Islamic banking." *Islamic Banking and Finance Review*, 6(4), 210-223.

keuntungan utama bagi bank adalah stabilitas pendapatan yang dihasilkan dari margin keuntungan yang telah disepakati. Tidak seperti sistem bunga yang bergantung pada suku bunga yang dapat berfluktuasi, bank syariah yang menerapkan akad murabahah dapat memperkirakan dengan lebih akurat berapa banyak keuntungan yang akan mereka peroleh dari setiap transaksi.³¹

Dengan keuntungan yang stabil, bank dapat merencanakan pertumbuhan dan pengelolaan sumber daya mereka lebih efektif. Selain itu, produk murabahah juga memungkinkan bank untuk memberikan layanan pembiayaan dengan risiko yang lebih rendah, karena sudah jelas apa yang akan dibayar oleh nasabah dalam jangka waktu tertentu. Ini memberikan kepastian yang lebih besar bagi pihak bank dalam perencanaan finansial dan pengelolaan aset mereka.

Secara keseluruhan, akad murabahah menawarkan sejumlah keunggulan yang signifikan dalam perbankan syariah, baik dari sisi nasabah maupun bank. Dengan struktur yang transparan, sesuai dengan prinsip syariah, dan menawarkan fleksibilitas pembayaran yang tinggi, akad murabahah dapat menjadi solusi bagi banyak pihak yang mencari pembiayaan dengan cara yang adil dan jelas. Selain itu, dengan semakin banyaknya bank yang mengadopsi akad

³¹ Hassan, M. K., & Saiti, B. (2020). "Murabahah financing in Islamic banking: An overview of advantages and challenges." *Islamic Economics Studies*, 28(1), 79-92.

murabahah, diharapkan inklusi keuangan syariah akan semakin berkembang, memberikan manfaat yang lebih luas bagi masyarakat.

2. Tantangan dalam Implementasi Akad Murabahah

Meskipun akad murabahah menawarkan berbagai keunggulan, terdapat beberapa tantangan yang harus dihadapi oleh bank syariah dan nasabah dalam implementasinya. Tantangan yang terjadi dalam penerapan akad murabahah pada perbankan syariah umumnya terjadi karena adanya pemahaman yang kurang dalam aspek pemahaman kepatuhan syariah. Hal ini dapat terjadi karena kesalahan manusia, proses bisnis, tata kelola yang kurang baik, pengetahuan syariah yang kurang, struktur produk itu sendiri, kemajuan teknologi, sistem pendukung dan administrasi. Kualitas pemahaman syariah dari profesional bank syariah menjadi salah satu kunci kesuksesan penerapan sebuah akad³². Tantangan-tantangan ini dapat mempengaruhi efektivitas akad murabahah dalam memenuhi kebutuhan pembiayaan yang berkelanjutan dan menciptakan hubungan yang harmonis antara kedua belah pihak.

a. Pengadaan Barang sebagai Kondisi Dasar

Salah satu tantangan utama dalam penerapan akad murabahah adalah persyaratan bagi bank untuk memiliki barang yang dibeli sebelum dapat dijual kembali kepada nasabah. Proses pengadaan barang ini memerlukan waktu dan biaya tambahan yang terkadang dapat memperlambat proses pembiayaan. Keberadaan barang yang dibeli oleh bank harus terlebih dahulu dikuasai sebelum transaksi jual

³² Yunanda, R. Transaksi Keuangan Syariah: Implementasi Akuntansi Syariah. CV Media Edu Pustaka. 2024

beli dengan nasabah dapat dilaksanakan. Hal ini dapat menjadi masalah, terutama ketika barang yang dibutuhkan memiliki tingkat ketersediaan yang terbatas atau harga yang fluktuatif. Misalnya, pada barang-barang yang sering dipengaruhi oleh perubahan harga pasar yang cepat, bank harus bisa memastikan kestabilan harga jual meskipun harga pasar dapat berubah. Proses ini juga mengharuskan bank untuk memiliki mekanisme logistik yang efisien dan jangkauan pasar yang baik agar pengadaan barang dapat dilakukan dengan cepat dan tepat. Tanpa pengelolaan yang efektif, pengadaan barang bisa menyebabkan keterlambatan dalam proses pembiayaan, yang tentunya berdampak pada kepuasan nasabah dan juga beban administrasi bagi bank³³

b. Penetapan Margin Keuntungan yang Wajar

Walaupun akad murabahah dikenal dengan transparansinya, masalah dalam penetapan margin keuntungan masih menjadi isu yang sering dibahas. Margin keuntungan yang ditetapkan oleh bank syariah harus jelas dan wajar, serta harus disepakati oleh kedua belah pihak sebelum transaksi dilakukan. Namun, dalam praktiknya, penetapan margin ini bisa menjadi masalah. Salah satu tantangan utama adalah perbedaan persepsi antara bank dan nasabah mengenai apa yang dianggap sebagai margin yang adil. Kadang-kadang nasabah merasa bahwa margin yang dikenakan terlalu tinggi atau tidak sesuai dengan

³³ Khan, F. (2010). *Islamic Banking and Finance in the European Union: A Critical Analysis of the Legal and Regulatory Challenges*. *Edinburgh University Press*.

harga pasar yang berlaku pada saat itu. Hal ini bisa menimbulkan ketidakpuasan di pihak nasabah dan berpotensi merusak hubungan kepercayaan antara bank dan nasabah. Dusuki dan Abdullah (2006) mencatat bahwa ketidakjelasan mengenai cara perhitungan margin dapat menyebabkan kebingungannya nasabah dan mengurangi kenyamanan mereka dalam menjalani akad murabahah³⁴. Oleh karena itu, sangat penting bagi bank untuk memberikan transparansi yang lebih besar terkait dengan cara penghitungan margin keuntungan, serta memastikan bahwa margin tersebut tetap sesuai dengan prinsip keadilan dan kesepakatan yang telah dibuat.

c. Fluktuasi Harga Barang yang Mengganggu Keberlanjutan Transaksi

Tantangan lainnya yang cukup signifikan adalah ketergantungan akad murabahah pada fluktuasi harga barang. Harga barang yang dibeli oleh bank dan dijual kembali kepada nasabah sering kali mengalami perubahan yang tidak dapat diprediksi. Dalam pasar yang tidak stabil, seperti barang-barang konsumsi yang bergantung pada kondisi ekonomi global atau regional, harga bisa naik atau turun dengan cepat. Ketika terjadi fluktuasi harga yang signifikan, bank seringkali harus menghadapi kesulitan dalam menyesuaikan harga jual yang telah disepakati dengan kondisi pasar terkini. Hal ini dapat menambah ketidakpastian bagi nasabah dan membuatnya merasa tidak nyaman

³⁴ Dusuki, A. W., & Abdullah, N. I. (2006). The Framework of Islamic Banking: A Critical Review of the Malaysian Experience. *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*.

dengan kesepakatan yang telah dibuat, meskipun harga jual yang ditawarkan sudah ditetapkan sebelumnya. Selain itu, ketidakpastian harga barang ini bisa berdampak pada margin keuntungan yang sudah disepakati, karena apabila harga pasar turun secara signifikan, bank bisa merasa rugi apabila harga jual tetap tidak bisa disesuaikan untuk mencocokkan perubahan tersebut.³⁵

d. Peningkatan Persaingan dengan Pembiayaan Konvensional

Akad murabahah juga menghadapi tantangan persaingan yang cukup kuat dari sistem pembiayaan konvensional, yang menggunakan bunga (riba) dalam transaksi mereka. Sistem pembiayaan konvensional ini lebih fleksibel dalam hal struktur biaya, karena bunga dapat dihitung berdasarkan fluktuasi pasar atau suku bunga. Dalam beberapa kasus, pembiayaan konvensional juga menawarkan keuntungan dalam hal kecepatan dan kemudahan proses karena tidak memerlukan prosedur yang sekompleks akad murabahah. Di sisi lain, nasabah yang terbiasa dengan sistem pembiayaan konvensional mungkin merasa bahwa akad murabahah terlalu kaku dan memerlukan waktu lebih lama untuk diproses. Oleh karena itu, bagi bank syariah yang menggunakan akad murabahah, tantangan untuk menarik nasabah menjadi lebih besar, terutama di tengah-tengah persaingan dengan lembaga keuangan konvensional yang lebih cepat dan mudah diakses. Bank syariah harus memiliki strategi yang lebih inovatif dalam hal pemasaran dan

³⁵ Mollah, M. D. A., & Lipy, M. N. (2019). A Study on the Operational Challenges of Islamic Banking in Bangladesh: The Case of Murabahah Financing. *International Journal of Islamic Banking and Finance*.

pelayanan nasabah agar bisa bersaing dengan lembaga-lembaga keuangan lainnya.³⁶

e. Dampak Akad Murabahah terhadap Pembiayaan Perumahan

Akad murabahah telah berkembang menjadi instrumen pembiayaan yang sangat populer dalam pembiayaan perumahan, terutama di negara-negara dengan populasi mayoritas Muslim. Akad ini memungkinkan nasabah untuk memperoleh rumah atau properti tanpa melibatkan riba, yang merupakan praktik yang dilarang dalam ekonomi syariah. Pembiayaan perumahan berbasis murabahah memberikan solusi alternatif bagi masyarakat yang menginginkan pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, di mana bank bertindak sebagai pihak yang membeli rumah dan menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi, yang mencakup margin keuntungan yang telah disepakati sebelumnya.

Salah satu dampak terbesar dari penerapan akad murabahah dalam pembiayaan perumahan adalah transparansi dan kepastian biaya bagi nasabah. Dalam sistem pembiayaan perumahan konvensional yang bergantung pada suku bunga, banyak nasabah yang menghadapi ketidakpastian dalam pembayaran cicilan, yang dapat bervariasi tergantung pada fluktuasi pasar dan perubahan suku bunga. Sebaliknya, dalam akad murabahah, angsuran yang dibayarkan oleh nasabah tetap dan diketahui sebelumnya, memberikan kenyamanan bagi mereka

³⁶ Said, R., & Rahman, M. A. (2011). The Challenge of Islamic Banking: Comparison between Islamic and Conventional Banks. *Journal of Islamic Banking and Finance*.

dalam merencanakan keuangan. Hal ini sangat menguntungkan bagi nasabah yang memiliki penghasilan tetap atau mereka yang tidak ingin terjebak dalam ketidakpastian pembayaran.

Namun, meskipun akad murabahah memberikan kepastian angsuran, ada beberapa faktor yang perlu dipertimbangkan oleh bank dan nasabah dalam pelaksanaannya. Salah satu tantangan utama adalah masalah pengadaan properti. Bank syariah harus memastikan bahwa mereka memiliki akses untuk memperoleh properti dengan harga yang wajar sebelum menjualnya kepada nasabah. Proses ini dapat melibatkan biaya tambahan, yang pada akhirnya akan mempengaruhi harga jual yang dibebankan kepada nasabah. Dalam beberapa kasus, ini dapat meningkatkan biaya pembiayaan bagi nasabah jika harga properti yang dibeli oleh bank tidak dapat dijangkau dengan harga pasar yang wajar.³⁷

Dalam konteks pembiayaan rumah, salah satu kelebihan utama akad murabahah adalah kemampuannya untuk menyediakan solusi pembiayaan bagi masyarakat yang mungkin tidak memiliki akses ke pembiayaan konvensional, terutama dalam pasar yang lebih inklusif dan ramah syariah. Pembiayaan rumah berbasis murabahah memberikan kesempatan bagi individu dengan penghasilan rendah atau menengah untuk memiliki rumah tanpa harus khawatir tentang tingginya bunga yang mungkin dikenakan dalam pembiayaan

³⁷ Rauf, A., & Zubair, M. (2017). *The Role of Murabaha Financing in the Real Estate Market*. Journal of Islamic Economics, 12(3), 45-59.

konvensional. Dalam hal ini, murabahah memberikan jalan tengah yang memungkinkan lebih banyak orang untuk mengakses properti dengan cara yang sesuai dengan nilai-nilai agama mereka.³⁸

Meski demikian, ada juga beberapa kritik terkait dampak biaya yang lebih tinggi bagi nasabah yang menggunakan akad murabahah. Beberapa penelitian menunjukkan bahwa biaya pembiayaan dalam akad murabahah dapat lebih tinggi dibandingkan dengan pembiayaan konvensional karena harga jual yang lebih tinggi dari harga pembelian oleh bank, yang mencakup margin keuntungan. Ini mungkin membuat pembiayaan perumahan berbasis murabahah menjadi kurang terjangkau bagi sebagian masyarakat yang tidak memiliki daya beli tinggi. Namun, meskipun biaya lebih tinggi, akad murabahah tetap lebih menarik bagi mereka yang menghindari riba dan ingin bertransaksi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.³⁹

Selain itu, faktor eksternal seperti fluktuasi harga properti juga mempengaruhi dampak akad murabahah dalam pembiayaan perumahan. Misalnya, jika harga properti meningkat pesat setelah pembelian oleh bank dan sebelum penjualan kepada nasabah, bank dapat memperoleh keuntungan yang lebih besar. Namun, jika harga properti turun, baik bank maupun nasabah dapat menghadapi kerugian. Oleh karena itu, dalam situasi pasar yang tidak stabil, bank harus

³⁸ Hasan, M., & Ahmad, R. (2021). *Sharia-Compliant Home Financing in the Context of Murabaha Contracts: Challenges and Opportunities*. *International Journal of Islamic Finance*, 9(4), 85-102.

³⁹ Husain, N., & Yasin, M. (2018). *Evaluating the Costs and Benefits of Murabaha for Housing Finance*. *International Journal of Islamic Banking and Finance*, 7(2), 119-133.

berhati-hati dalam penetapan harga jual untuk menghindari kerugian yang disebabkan oleh perubahan harga pasar yang tidak terduga.⁴⁰

Salah satu keuntungan lain dari akad murabahah dalam pembiayaan perumahan adalah bahwa ini dapat membantu mendorong inklusi keuangan, dengan menyediakan akses ke layanan keuangan bagi individu yang sebelumnya tidak dapat memperoleh pembiayaan rumah karena alasan agama atau ketidakcocokan dengan prinsip keuangan konvensional. Melalui akad murabahah, bank syariah dapat menyediakan pembiayaan yang sesuai dengan kebutuhan nasabah, sekaligus memperkenalkan mereka pada sistem perbankan syariah yang lebih adil dan transparan.

Secara keseluruhan, akad murabahah memiliki potensi yang besar dalam menyediakan pembiayaan perumahan yang sesuai dengan prinsip syariah dan dapat meningkatkan inklusi keuangan bagi masyarakat. Namun, untuk memastikan bahwa sistem ini tetap efektif dan dapat diakses oleh banyak orang, penting bagi bank-bank syariah untuk memperhatikan tantangan yang terkait dengan pengadaan properti dan penetapan harga jual yang wajar.⁴¹ Penetapan harga yang didasarkan atas keseimbangan permintaan dan penawaran, harga yang setara dimana pihak bank menjual perumahan yang diterima

⁴⁰ Khan, R., & Beg, H. (2022). *Price Volatility and Risk in Islamic Housing Finance: A Study of Murabaha Contracts*. Housing and Economic Development Journal, 16(1), 23-35.

⁴¹ Moh. Yasin Soumena. (2023). Penetapan Harga Menurut Ibnu Taimiyah. Jurnal Ekonomi Syariah

sebagai sesuatu yang setara dengan harga jual serta cicilan pada waktu yang telah disepakati.

Selain itu, kerjasama antara bank syariah, pemerintah, dan pihak terkait lainnya sangat penting untuk menciptakan ekosistem pembiayaan perumahan yang stabil dan berkelanjutan.

f. Akad Murabahah dalam Konteks Inovasi Perbankan Syariah

Dalam era modern ini, perbankan syariah terus berkembang seiring dengan kebutuhan masyarakat akan produk keuangan yang sesuai dengan prinsip syariah. Salah satu aspek utama dalam perkembangan perbankan syariah adalah inovasi dalam produk pembiayaan, termasuk pembiayaan yang menggunakan akad murabahah. Bank syariah dituntut untuk mengikuti perkembangan teknologi dan tren pasar untuk tetap relevan, serta menawarkan produk yang lebih efisien, fleksibel, dan transparan. Akad murabahah, yang sudah dikenal sebagai solusi pembiayaan yang halal, telah diadopsi secara luas dalam berbagai sektor, termasuk pembiayaan rumah dan barang konsumtif lainnya. Namun, untuk mempertahankan daya saing di pasar keuangan yang semakin kompetitif, inovasi dalam penerapan akad murabahah menjadi semakin penting.

Salah satu inovasi utama yang dapat diterapkan dalam akad murabahah adalah digitalisasi proses pembiayaan. Dengan kemajuan teknologi, bank syariah kini dapat memanfaatkan platform digital untuk mempercepat proses pengajuan dan persetujuan pembiayaan. Aplikasi perbankan digital memungkinkan nasabah untuk mengajukan

permohonan pembiayaan murabahah secara online, mengurangi waktu yang dibutuhkan untuk verifikasi dokumen dan proses administrasi lainnya. Selain itu, aplikasi ini dapat memberikan informasi yang lebih transparan tentang harga barang yang akan dibeli, beserta margin keuntungan yang dikenakan oleh bank. Hal ini meningkatkan kepercayaan nasabah terhadap bank, karena mereka dapat dengan mudah melacak rincian biaya yang terlibat dalam transaksi tersebut.⁴²

Selain efisiensi, digitalisasi juga memberikan transparansi yang lebih besar bagi nasabah. Salah satu tantangan utama yang sering dihadapi oleh nasabah dalam transaksi murabahah tradisional adalah ketidakpastian mengenai harga barang dan margin keuntungan yang dikenakan. Dengan adanya sistem digital, informasi ini dapat disampaikan dengan jelas sejak awal, sehingga nasabah dapat membuat keputusan yang lebih baik tanpa merasa terjebak dalam ketidakjelasan atau biaya tersembunyi. Di samping itu, sistem digital memungkinkan bank untuk memantau dan mengelola risiko secara lebih efisien, karena seluruh proses transaksi dapat dipantau dalam waktu nyata.

Selain digitalisasi, pengembangan produk pembiayaan berbasis murabahah yang lebih fleksibel juga menjadi salah satu inovasi penting dalam perbankan syariah. Dalam pembiayaan perumahan, misalnya, bank syariah dapat menawarkan produk yang memungkinkan nasabah untuk menyesuaikan cicilan dengan kemampuan finansial mereka.

⁴² Rahman, A. (2020). *Digitalization in Islamic Banking: Opportunities and Challenges for Murabaha Financing*. *Journal of Islamic Finance*, 11(2), 132-145.

Bank syariah dapat menciptakan paket pembiayaan yang lebih fleksibel, di mana nasabah dapat memilih jangka waktu pembayaran yang lebih panjang atau cicilan yang lebih rendah pada awalnya, yang dapat meningkat seiring dengan peningkatan pendapatan nasabah. Hal ini memberikan ruang bagi lebih banyak individu untuk memiliki rumah, terutama bagi mereka yang baru memulai karir atau memiliki pendapatan yang belum stabil. Dengan demikian, fleksibilitas dalam pembayaran sangat penting untuk menjangkau segmen pasar yang lebih luas, khususnya mereka yang sebelumnya sulit mengakses pembiayaan konvensional.

Inovasi lainnya yang dapat diperkenalkan adalah kerja sama dengan pengembang properti untuk menyediakan rumah dengan harga yang lebih kompetitif. Dalam konteks pembiayaan perumahan, bank syariah dapat menjalin kemitraan dengan pengembang properti untuk menyediakan unit rumah yang terjangkau bagi masyarakat, terutama bagi mereka yang berpendapatan menengah ke bawah. Dengan adanya kerja sama ini, bank syariah dapat memperoleh harga yang lebih baik dari pengembang dan menawarkan harga jual yang lebih terjangkau bagi nasabah. Selain itu, pengembang juga dapat memperoleh keuntungan dari penjualan unit properti dengan cara yang sesuai dengan prinsip syariah, menghindari unsur riba dan spekulasi yang seringkali ditemukan dalam pembiayaan properti konvensional.

Sistem pembayaran berbasis murabahah juga dapat dikembangkan untuk memfasilitasi pembiayaan barang-barang lainnya,

seperti kendaraan atau peralatan rumah tangga. Bank syariah dapat menjalin kemitraan dengan berbagai sektor industri untuk menyediakan pembiayaan murabahah untuk barang-barang yang sering dibutuhkan oleh masyarakat. Misalnya, kerja sama dengan dealer mobil atau toko elektronik dapat memberikan peluang bagi nasabah untuk membeli kendaraan atau barang lainnya dengan cicilan yang terjangkau. Inovasi ini juga berpotensi meningkatkan inklusi keuangan, karena produk yang lebih beragam dapat menjangkau lebih banyak masyarakat, baik dari segi jenis barang yang dibiayai maupun segmen pasar yang dilayani.

Namun, meskipun inovasi-inovasi ini menawarkan banyak potensi, ada juga tantangan yang perlu dihadapi oleh bank syariah. Salah satunya adalah pengelolaan risiko yang lebih kompleks dalam produk yang lebih fleksibel dan berbasis digital. Meskipun teknologi dapat meningkatkan efisiensi dan transparansi, bank syariah perlu memastikan bahwa mereka memiliki sistem yang memadai untuk melindungi data nasabah dan mengelola risiko kredit secara lebih baik. Selain itu, bank juga harus menjaga integritas prinsip syariah dalam setiap inovasi yang diterapkan. Meskipun ada potensi untuk menawarkan produk yang lebih fleksibel dan menguntungkan, prinsip-prinsip dasar syariah, seperti keadilan, transparansi, dan menghindari riba, harus tetap dijaga dengan ketat.⁴³

⁴³ Zain, M., & Yusof, N. (2019). *Flexibility in Murabaha Financing: Opportunities for Housing and Property Development*. *International Journal of Islamic Banking and Finance*, 8(1), 102-115.

Secara keseluruhan, inovasi dalam akad murabahah dapat membuka jalan bagi perbankan syariah untuk berkembang lebih pesat dan memenuhi kebutuhan masyarakat yang semakin beragam. Melalui digitalisasi dan pengembangan produk yang lebih fleksibel, bank syariah tidak hanya dapat meningkatkan efisiensi dan aksesibilitas layanan, tetapi juga memperkuat posisi mereka dalam persaingan pasar keuangan global. Namun, penting bagi bank syariah untuk memastikan bahwa setiap inovasi yang diterapkan tetap sesuai dengan prinsip syariah dan dapat memberikan manfaat yang maksimal bagi nasabah dan masyarakat secara keseluruhan.

3. Pembiayaan Syariah dalam Konteks Ekonomi Indonesia

Pembiayaan syariah di Indonesia menjadi salah satu sektor keuangan yang mengalami pertumbuhan pesat seiring dengan meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap prinsip-prinsip Islam dalam pengelolaan keuangan. Masyarakat Indonesia, yang mayoritas beragama Islam, semakin tertarik untuk menggunakan layanan perbankan yang tidak hanya menawarkan manfaat ekonomi, tetapi juga sejalan dengan nilai-nilai agama mereka. Menurut laporan Bank Indonesia (2019), sektor perbankan syariah di Indonesia terus menunjukkan peningkatan signifikan dengan tingkat pertumbuhan tahunan yang konsisten. Bank Indonesia mencatat bahwa perbankan syariah memiliki potensi yang besar dalam mendukung inklusi keuangan, terutama melalui produk-produk pembiayaan yang menghindari unsur riba (bunga), gharar (ketidakpastian), dan maysir (spekulasi). Hal ini memberikan alternatif pembiayaan yang lebih etis bagi

masyarakat, sekaligus memperkuat stabilitas keuangan nasional karena transparansi dan keadilan yang menjadi dasar dalam setiap transaksi.

Pembiayaan syariah didasarkan pada sejumlah akad yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan yang beragam, seperti akad murabahah untuk jual beli dengan margin keuntungan, ijarah untuk pembiayaan sewa guna, dan musyarakah untuk kemitraan investasi. Menurut Thaker dan Haron (2021) dalam penelitiannya yang berjudul *Factors Influencing the Adoption of Islamic Home Financing in Emerging Economies*, kesadaran masyarakat terhadap produk perbankan syariah memainkan peranan penting dalam pertumbuhan sektor ini. Thaker dan Haron menemukan bahwa edukasi mengenai nilai-nilai dan mekanisme pembiayaan syariah, khususnya yang menggunakan akad murabahah, dapat meningkatkan adopsi produk-produk syariah di kalangan masyarakat luas. Mereka menyebutkan bahwa dengan semakin meningkatnya pemahaman masyarakat terhadap mekanisme pembiayaan syariah, potensi pasar untuk produk-produk ini akan terus berkembang, karena banyak masyarakat yang mulai memahami bahwa produk syariah tidak hanya menawarkan keuntungan finansial, tetapi juga memberikan rasa tenang karena sejalan dengan nilai-nilai keislaman.

Keunggulan pembiayaan syariah terletak pada transparansi harga dan margin keuntungan yang telah disepakati di awal, sehingga nasabah tidak perlu khawatir mengenai perubahan biaya selama masa kontrak. El-Gamal (2006) dalam bukunya *Islamic Finance: Law, Economics, and Practice* mengungkapkan bahwa pembiayaan syariah, terutama melalui

akad murabahah, memiliki keunggulan dibandingkan dengan pembiayaan konvensional, terutama dalam hal stabilitas harga. Nasabah yang menggunakan akad murabahah tidak terpengaruh oleh fluktuasi suku bunga, sehingga mereka dapat merencanakan keuangan mereka dengan lebih baik karena pembayaran cicilan yang tetap. Hal ini berbeda dengan pembiayaan konvensional yang sering kali rentan terhadap kenaikan bunga, yang dapat menambah beban nasabah dalam jangka panjang. El-Gamal juga menyoroti bahwa dalam akad-akad syariah, nilai keadilan dan kejujuran menjadi elemen penting, sehingga transaksi yang dilakukan tidak hanya menguntungkan bank, tetapi juga menguntungkan nasabah dengan cara yang lebih etis dan berkelanjutan.

Di Indonesia, permintaan terhadap pembiayaan syariah, khususnya untuk perumahan, semakin tinggi. Hal ini didorong oleh besarnya populasi muda yang mencari hunian dengan pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah. Dukungan dari pemerintah dan regulasi yang mendukung juga menjadi faktor penting dalam pertumbuhan sektor ini. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) secara aktif mempromosikan pengembangan industri perbankan syariah melalui kebijakan-kebijakan yang mendorong penyediaan produk pembiayaan syariah yang terjangkau. OJK melaporkan bahwa pembiayaan syariah, terutama murabahah, mendominasi pasar perbankan syariah di Indonesia dengan persentase yang signifikan dari total portofolio pembiayaan syariah. Ini menandakan tingginya minat masyarakat terhadap produk-produk yang menjamin kejelasan dalam

pengelolaan risiko, margin keuntungan, serta keterjaminan hukum yang tidak bertentangan dengan syariah.

Studi Thaker dan Haron (2021) juga menunjukkan bahwa adopsi pembiayaan syariah di Indonesia dipengaruhi oleh faktor edukasi keuangan syariah. Banyak masyarakat yang belum memahami perbedaan mendasar antara produk syariah dan konvensional. Oleh karena itu, literasi keuangan syariah perlu ditingkatkan agar masyarakat tidak hanya mengadopsi produk syariah karena tren, tetapi benar-benar memahami prinsip dasar seperti larangan riba, gharar, dan maysir. Dengan pemahaman yang lebih baik, nasabah akan lebih sadar akan manfaat dan stabilitas yang ditawarkan oleh produk syariah, sehingga perbankan syariah dapat berkembang dengan basis nasabah yang lebih solid dan berpengetahuan.

Selain aspek keunggulan dan dukungan regulasi, pembiayaan syariah di Indonesia juga menghadapi sejumlah tantangan, antara lain dalam hal persaingan dengan pembiayaan konvensional yang memiliki sistem lebih fleksibel dan akses yang lebih luas. Tantangan lainnya adalah peningkatan biaya operasional akibat kompleksitas administrasi dalam akad syariah.

Dengan semakin berkembangnya teknologi digital dan infrastruktur perbankan, industri perbankan syariah di Indonesia memiliki peluang besar untuk terus tumbuh. Perkembangan ini memberikan harapan bahwa produk-produk syariah, termasuk pembiayaan berbasis murabahah, akan semakin mudah diakses oleh berbagai lapisan masyarakat. Dukungan dari pemerintah dan regulator, serta upaya untuk meningkatkan literasi

keuangan syariah, akan menjadi fondasi penting bagi pertumbuhan industri ini. Akhirnya, dengan adanya pemahaman yang lebih baik dari masyarakat mengenai manfaat produk-produk syariah, pembiayaan syariah diharapkan dapat menjadi pilar utama dalam mendukung pembangunan ekonomi nasional yang berkeadilan dan berkelanjutan.

4. Tantangan dan Peluang Pembiayaan Perumahan di Indonesia

Kebutuhan akan hunian yang layak merupakan isu krusial yang dihadapi Indonesia. Permasalahan backlog perumahan yang terus meningkat menunjukkan bahwa kebutuhan perumahan masih jauh dari terpenuhi. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS, 2021), pada tahun 2021 Indonesia mengalami kekurangan perumahan sekitar 7,6 juta unit. Hal ini menjadi tantangan besar, baik bagi pemerintah dalam mencapai target pemenuhan hunian layak bagi masyarakat, maupun bagi sektor perbankan dalam menyediakan skema pembiayaan yang dapat diakses masyarakat luas. Salah satu solusi yang berkembang dalam merespons kebutuhan perumahan ini adalah pembiayaan perumahan melalui bank syariah, khususnya dengan menggunakan akad murabahah. Akad ini menawarkan kemudahan bagi masyarakat yang membutuhkan pembiayaan perumahan, dengan keuntungan tetap yang sesuai dengan prinsip syariah, di mana unsur riba, gharar, dan maysir tidak terdapat dalam transaksi. Pembiayaan berbasis murabahah ini memungkinkan masyarakat untuk memiliki hunian dengan cicilan yang stabil dan jelas dari awal hingga akhir masa pembiayaan, yang sangat membantu dalam mengelola keuangan jangka panjang.

Thaker dan Haron (2021) dalam studi mereka tentang faktor-faktor yang mempengaruhi adopsi pembiayaan perumahan syariah di negara berkembang, menyoroti beberapa hambatan yang masih perlu diatasi, terutama di Indonesia. Salah satu faktor utama yang menjadi kendala adalah rendahnya literasi keuangan syariah di kalangan masyarakat, terutama di daerah-daerah yang jauh dari pusat kota. Thaker dan Haron menggarisbawahi bahwa rendahnya pemahaman mengenai produk syariah, termasuk akad murabahah, menghambat masyarakat dalam memanfaatkan pembiayaan perumahan syariah. Edukasi keuangan syariah yang minim menyebabkan banyak nasabah kurang memahami keunggulan pembiayaan berbasis syariah, sehingga mereka cenderung lebih memilih pembiayaan konvensional yang lebih dikenal. Studi ini menekankan pentingnya peran lembaga perbankan dalam memberikan edukasi dan penyuluhan kepada masyarakat mengenai cara kerja akad-akad syariah, agar minat terhadap produk perbankan syariah dapat meningkat, terutama di wilayah dengan tingkat literasi keuangan yang masih rendah.

Di sisi lain, Kusuma (2019) dalam bukunya *Tantangan Literasi Keuangan Syariah di Daerah* menyoroti bahwa di kota-kota kecil seperti Pare-Pare, terdapat tantangan dalam pemahaman masyarakat terhadap produk-produk perbankan syariah. Kusuma mencatat bahwa nasabah seringkali merasa kurang puas dengan produk murabahah yang ditawarkan oleh bank, terutama karena kurangnya penjelasan mengenai margin keuntungan, biaya tambahan, dan detail administrasi yang menyertai akad tersebut. Nasabah sering merasa bingung dengan rincian pembiayaan yang

mereka ambil, karena mereka tidak mendapatkan penjelasan yang cukup mengenai perbedaan antara harga pokok, margin keuntungan, dan biaya lainnya yang harus dibayar. Hal ini menunjukkan bahwa bank syariah perlu meningkatkan transparansi dalam komunikasi produk serta memberikan edukasi yang lebih mendalam kepada nasabah, agar mereka memahami secara utuh rincian transaksi yang mereka jalani. Dengan demikian, ketidakpuasan yang disebabkan oleh kurangnya informasi dapat diminimalkan, dan kepercayaan masyarakat terhadap perbankan syariah dapat ditingkatkan.

Di lain pihak, Karim (2014) menekankan bahwa kesuksesan pembiayaan perumahan syariah tidak hanya bergantung pada regulasi yang mendukung, tetapi juga pada faktor internal seperti transparansi harga dan kesepakatan yang jelas antara bank dan nasabah. Menurut Karim, pembiayaan perumahan berbasis murabahah memerlukan sistem yang efektif untuk memastikan bahwa harga jual, margin keuntungan, serta biaya administrasi dapat dipahami oleh nasabah sejak awal. Jika bank dapat menyediakan data yang transparan dan menetapkan struktur harga yang jelas, pembiayaan syariah akan lebih mudah diterima oleh masyarakat, karena memberikan rasa aman dalam hal kejelasan harga dan kepastian pembayaran cicilan. Transparansi ini juga membantu nasabah dalam merencanakan keuangan mereka tanpa khawatir terhadap biaya tambahan yang tidak dijelaskan di awal.

Secara keseluruhan, pembiayaan perumahan berbasis syariah di Indonesia memiliki peluang besar untuk terus berkembang, terutama jika

faktor-faktor yang menjadi penghambat dapat diatasi. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) juga terus mendorong industri perbankan syariah untuk meningkatkan literasi keuangan syariah di masyarakat, agar produk-produk pembiayaan syariah, seperti murabahah, lebih dikenal dan dimanfaatkan oleh berbagai kalangan. Dengan kombinasi antara edukasi masyarakat, transparansi produk, dan dukungan regulasi, pembiayaan perumahan syariah dapat menjadi solusi yang efektif dalam membantu masyarakat Indonesia memenuhi kebutuhan hunian yang layak dan sesuai dengan prinsip Islam. Di masa depan, jika industri perbankan syariah dapat mengatasi tantangan-tantangan ini, akad murabahah dan produk syariah lainnya berpotensi menjadi pilihan utama dalam pembiayaan perumahan, yang tidak hanya bermanfaat bagi nasabah, tetapi juga mendukung pertumbuhan ekonomi nasional yang berkelanjutan.

5. Implementasi Akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia (BSI)

Bank Syariah Indonesia (BSI), sebagai bank syariah terbesar di Indonesia, memiliki peran strategis dalam mengembangkan dan menerapkan akad murabahah untuk pembiayaan perumahan. BSI terbentuk pada tahun 2021 melalui penggabungan tiga bank syariah milik negara yaitu Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah. Sebagai entitas yang mewakili sinergi dari tiga bank besar, BSI memiliki kekuatan modal dan jaringan yang luas, yang memungkinkan akses layanan syariah di berbagai wilayah, termasuk daerah-daerah dengan literasi keuangan syariah yang relatif rendah seperti Pare-Pare. Berdasarkan laporan tahunan BSI (2021), lebih dari 40% dari total pembiayaan ritel BSI menggunakan

akad murabahah, dengan sebagian besar di antaranya dialokasikan untuk pembiayaan perumahan. Akad ini dianggap memenuhi kebutuhan masyarakat akan pembiayaan perumahan yang bebas dari unsur riba dan menawarkan kemudahan dengan cicilan tetap yang telah disepakati di awal, sesuai dengan prinsip transparansi dan keadilan dalam ekonomi Islam.

Meskipun akad murabahah menawarkan kelebihan dalam segi kepastian pembayaran dan kejelasan margin keuntungan, implementasinya di BSI masih menghadapi tantangan operasional. Berdasarkan laporan internal BSI, terdapat sejumlah keluhan dari nasabah terkait proses administrasi yang dinilai rumit, serta kurangnya informasi jelas mengenai margin keuntungan dan biaya tambahan yang menyertai akad tersebut. Dusuki dan Abdullah (2006) menyatakan bahwa salah satu alasan utama ketidakpuasan nasabah terhadap produk perbankan syariah adalah minimnya transparansi dalam menentukan biaya dan margin keuntungan. Kurangnya penjelasan tentang rincian komponen pembiayaan, seperti margin dan harga pokok barang, membuat nasabah merasa kurang nyaman dengan akad tersebut. Oleh karena itu, penting bagi BSI untuk memperkuat komunikasi dan transparansi dalam penetapan harga, serta memberikan penjelasan yang memadai kepada nasabah tentang mekanisme perhitungan margin dan keuntungan yang dibebankan dalam akad murabahah.

Selain itu, Fatwa (2024) dalam penelitian mereka menunjukkan bahwa akad murabahah sebagai instrumen pembiayaan memiliki mekanisme yang dirancang untuk mendukung keadilan distributif dan

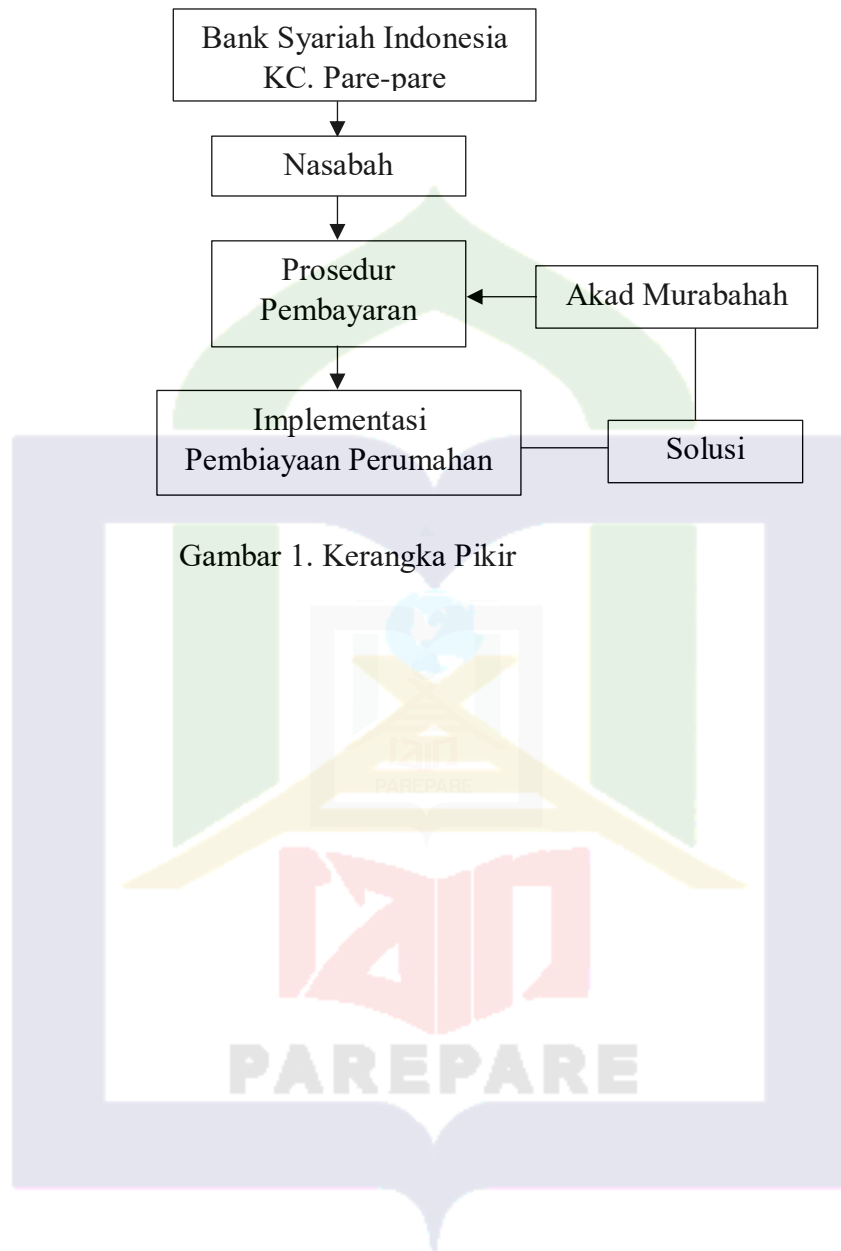
komutatif. Namun, penerapan prinsip keadilan ini seringkali terhambat oleh berbagai tantangan, termasuk regulasi yang belum sepenuhnya mendukung, serta kurangnya edukasi yang memadai bagi nasabah mengenai produk-produk perbankan syariah. Di Pare-Pare, BSI memiliki peluang untuk mengoptimalkan implementasi akad murabahah dengan cara lebih melibatkan nasabah dalam proses administrasi, seperti penghitungan margin dan persetujuan harga jual. Pendekatan ini akan membantu nasabah untuk lebih memahami setiap komponen dalam pembiayaan murabahah, serta memberikan pengalaman perbankan yang lebih transparan dan akuntabel.

Lebih lanjut, Antonio (2001) dalam bukunya *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* menekankan pentingnya pendekatan komunikatif dalam membangun hubungan yang baik dengan nasabah, khususnya di daerah dengan tingkat literasi keuangan yang masih rendah. Di Pare-Pare, yang merupakan salah satu kota kecil di Sulawesi Selatan, tingkat literasi keuangan syariah masih memerlukan perhatian lebih. Antonio menegaskan bahwa bank syariah harus mengembangkan komunikasi yang interaktif dan edukatif, sehingga nasabah tidak hanya memahami prosedur akad murabahah tetapi juga mengetahui keuntungan dan tanggung jawab yang menyertainya. Dengan meningkatkan pendekatan komunikatif, BSI dapat memperkuat kepercayaan nasabah dan memperluas pangsa pasar pembiayaan syariah, karena masyarakat akan merasa lebih nyaman dan percaya dalam memilih produk syariah untuk pembiayaan perumahan.

Secara keseluruhan, implementasi akad murabahah di BSI merupakan langkah positif dalam mendukung pertumbuhan industri perbankan syariah di Indonesia. Meskipun terdapat berbagai tantangan dalam hal edukasi nasabah dan transparansi informasi, akad murabahah tetap menjadi pilihan yang relevan dan diminati oleh masyarakat yang membutuhkan pembiayaan perumahan berbasis syariah. Ke depan, dengan meningkatkan literasi keuangan masyarakat melalui edukasi yang lebih intensif serta memberikan penjelasan yang rinci mengenai margin dan biaya lainnya, BSI dapat mengurangi potensi ketidakpuasan nasabah. Selain itu, pengembangan teknologi digital dapat digunakan untuk menyederhanakan proses administrasi, sehingga nasabah mendapatkan pengalaman yang lebih efisien dan transparan dalam menggunakan akad murabahah.

Dengan upaya peningkatan transparansi, edukasi, dan pendekatan yang lebih komunikatif, BSI diharapkan dapat memperkuat implementasi akad murabahah dan memberikan solusi pembiayaan perumahan yang lebih efektif bagi nasabah di Pare-Pare dan wilayah lainnya di Indonesia. Melalui implementasi yang lebih baik, akad murabahah berpotensi untuk semakin populer dan memberikan dampak positif bagi pertumbuhan industri perbankan syariah serta mendukung pengembangan ekonomi syariah nasional.

C. Kerangka Pikir



Gambar 1. Kerangka Pikir

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan metode studi kasus. Pendekatan deskriptif kualitatif dipilih karena bertujuan untuk memberikan gambaran menyeluruh mengenai implementasi akad murabahah di Bank Syariah Indonesia (BSI), khususnya pada pembiayaan perumahan di cabang Pare-Pare. Penelitian ini berfokus pada pengumpulan informasi mendalam tentang cara kerja akad murabahah, prosedur operasional yang diterapkan, serta persepsi nasabah dan staf bank terkait akad ini. Pendekatan studi kasus memungkinkan analisis mendalam dan kontekstual terkait aspek-aspek implementasi akad, yang diharapkan dapat menghasilkan temuan yang relevan dan spesifik bagi kondisi di BSI Cabang Pare-Pare, serta mengidentifikasi tantangan dan kelebihan dari akad murabahah dalam memenuhi kebutuhan pembiayaan perumahan di Indonesia.

B. Lokasi dan Objek Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Pare-Pare, Sulawesi Selatan. Cabang Pare-Pare dipilih sebagai lokasi penelitian karena mencerminkan dinamika permintaan pembiayaan perumahan syariah di kota-kota berkembang di Indonesia. Pare-Pare juga memiliki karakteristik wilayah yang memerlukan perhatian khusus dalam hal literasi keuangan syariah, sehingga menjadi objek yang relevan untuk penelitian ini. Objek penelitian meliputi implementasi akad murabahah dalam pembiayaan perumahan di BSI, termasuk mekanisme penetapan harga, margin keuntungan, prosedur administrasi, serta proses edukasi yang diberikan kepada nasabah terkait produk ini. Studi ini juga akan meninjau proses penanganan

keluhan nasabah, persepsi terhadap transparansi akad murabahah, dan pendekatan komunikasi yang diterapkan BSI dalam menjelaskan keuntungan dan risiko akad murabahah.

C. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Data Primer

Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui wawancara mendalam dengan nasabah yang menggunakan akad murabahah di BSI Cabang Pare-Pare serta staf bank yang terlibat dalam proses pembiayaan murabahah. Nasabah yang diwawancarai dipilih dari berbagai latar belakang untuk mendapatkan pemahaman yang lebih luas tentang pengalaman mereka. Sementara itu, wawancara dengan staf bank, seperti manajer cabang, petugas pembiayaan, dan customer service, ditujukan untuk memperoleh informasi mengenai prosedur operasional, kendala, dan strategi yang dilakukan dalam mengimplementasikan akad murabahah.

2. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dari berbagai dokumen dan laporan yang mendukung penelitian, termasuk laporan tahunan BSI, publikasi resmi Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mengenai perkembangan perbankan syariah, serta literatur akademis yang relevan tentang akad murabahah dan pembiayaan syariah. Data sekunder juga mencakup referensi dari buku, artikel, jurnal ilmiah, dan kajian akademis lainnya yang menguraikan penerapan akad murabahah di sektor perbankan syariah, terutama di Indonesia. Informasi dari data sekunder ini akan memperkaya konteks

analisis, khususnya dalam membandingkan implementasi akad murabahah di BSI dengan praktik di bank syariah lainnya.

D. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini meliputi beberapa teknik yang saling melengkapi, yaitu:

1. Wawancara Mendalam

Wawancara mendalam dilakukan untuk menggali informasi yang lebih dalam mengenai pengalaman nasabah dan prosedur operasional yang diterapkan oleh pihak bank. Wawancara ini dilakukan secara semi-terstruktur untuk memberikan fleksibilitas dalam menggali perspektif dan tanggapan dari para responden. Pertanyaan dalam wawancara difokuskan pada pengalaman nasabah saat menggunakan akad murabahah, pemahaman mereka tentang margin keuntungan, kendala yang mereka hadapi, serta kepuasan terhadap produk. Sementara itu, wawancara dengan staf bank bertujuan untuk memahami kebijakan internal, prosedur administrasi, serta tantangan yang dihadapi bank dalam menerapkan akad murabahah. Setiap wawancara akan direkam dan dicatat dengan persetujuan responden, dan transkrip wawancara akan dianalisis untuk menemukan tema-tema utama.

2. Dokumentasi

Dokumentasi dilakukan dengan menelaah berbagai dokumen yang berkaitan dengan akad murabahah di BSI, termasuk panduan akad, kebijakan bank terkait margin keuntungan, serta laporan tahunan yang memberikan data tentang kinerja akad murabahah di BSI. Dokumen ini juga mencakup kebijakan BSI dalam menangani keluhan nasabah dan transparansi harga. Dokumentasi ini

berfungsi sebagai referensi tambahan yang memperkuat temuan dari wawancara, sekaligus memberikan data yang dapat dibandingkan dengan temuan empiris.

3. Observasi Partisipatif

Observasi partisipatif dilakukan dengan cara mengamati proses interaksi antara petugas bank dan nasabah di BSI Cabang Pare-Pare, terutama saat pengajuan pembiayaan murabahah. Observasi ini akan membantu peneliti memahami prosedur dan interaksi langsung dalam pelaksanaan akad murabahah, termasuk proses administrasi, penjelasan produk, serta tanggapan nasabah terhadap informasi yang diberikan oleh pihak bank. Observasi ini juga akan memperlihatkan bagaimana komunikasi terkait margin keuntungan dan penjelasan akad disampaikan oleh pihak bank kepada nasabah, serta mengidentifikasi potensi kesenjangan dalam pemahaman.

E. Teknik Analisis Data

Data yang dikumpulkan akan dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif, dengan tahapan sebagai berikut:

1. Reduksi Data

Data yang diperoleh dari wawancara, dokumentasi, dan observasi akan melalui proses reduksi data untuk menyederhanakan dan memfokuskan data pada aspek-aspek yang relevan dengan tujuan penelitian. Data akan dikelompokkan berdasarkan tema-tema seperti prosedur akad murabahah, persepsi nasabah, tantangan dalam pelaksanaan, dan pendekatan komunikasi yang dilakukan oleh pihak bank. Reduksi data ini bertujuan untuk menyaring informasi yang sesuai dengan topik penelitian dan mengeliminasi data yang kurang relevan.

2. Penyajian Data

Data yang telah direduksi kemudian akan disajikan dalam bentuk narasi deskriptif dan tabel-tabel ringkasan untuk memudahkan pemahaman. Penyajian data ini akan mencakup uraian tentang implementasi akad murabahah di BSI, persepsi nasabah terhadap produk tersebut, serta kendala yang dihadapi pihak bank. Penyajian data ini juga akan mencakup kutipan-kutipan penting dari wawancara untuk memberikan gambaran konkret mengenai pengalaman nasabah dan pandangan staf bank.

3. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi

Setelah data disajikan, peneliti akan menarik kesimpulan dari temuan yang ada, dengan fokus pada jawaban atas rumusan masalah penelitian. Kesimpulan akan mencakup temuan mengenai keunggulan, tantangan, dan peluang dalam implementasi akad murabahah di BSI Cabang Pare-Pare. Untuk memastikan validitas kesimpulan, verifikasi dilakukan dengan cara membandingkan hasil wawancara, dokumentasi, dan observasi untuk melihat konsistensi data.

F. Validitas dan Reliabilitas Data

Validitas dan reliabilitas data dijaga melalui beberapa teknik, antara lain:

1. Triangulasi Sumber Data

Teknik triangulasi digunakan dengan cara membandingkan informasi yang diperoleh dari wawancara, dokumentasi, dan observasi. Dengan membandingkan berbagai sumber data, peneliti dapat memperoleh gambaran yang lebih akurat dan mengurangi bias dalam interpretasi data.

2. Member Check

Untuk memastikan kebenaran data, peneliti akan melakukan konfirmasi hasil wawancara dengan responden. Member check ini penting agar setiap informasi yang diberikan dapat diverifikasi kembali dan diakui sebagai representasi akurat dari pandangan responden.

3. Konsistensi Waktu Pengumpulan Data

Reliabilitas data juga dijaga dengan konsistensi waktu pengumpulan data, di mana setiap wawancara dan observasi dilakukan dalam kurun waktu tertentu untuk memastikan data yang diperoleh relevan dengan kondisi aktual.

G. Jadwal Penelitian

Penelitian ini direncanakan akan dilakukan selama enam bulan dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 1 Jadwal Penelitian

Tahap Penelitian	Kegiatan	Bulan 1	Bulan 2	Bulan 3	Bulan 4	Bulan 5	Bulan 6
1. Persiapan Penelitian	Penyusunan proposal dan instrumen penelitian	?					
	Perizinan penelitian dan koordinasi dengan pihak terkait	?					

	Penyusunan instrumen wawancara dan panduan observasi	?					
2. Pengumpulan Data	Pengumpulan data primer melalui wawancara dengan nasabah dan staf BSI Cabang Pare-Pare		?	?			
	Observasi proses implementasi akad murabahah di cabang BSI Pare-Pare		?	?			
	Pengumpulan data sekunder dari laporan tahunan BSI, publikasi OJK, dan literatur akademis		?	?			
3. Analisis Data	Reduksi data dan pengelompokan berdasarkan tema				?		

	Penyajian data dalam bentuk naratif dan tabel				?		
	Penarikan kesimpulan sementara dan verifikasi melalui triangulasi				?	?	
4. Penyusunan Laporan Penelitian	Penyusunan laporan hasil penelitian					?	
	Penarikan kesimpulan dan formulasi saran atau rekomendasi					?	?
	Penyelesaian laporan dan revisi akhir						?

Sumber: Diolah Penulis.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

Penelitian ini merujuk pada hasil pengamatan dan wawancara yang dilakukan kepada beberapa narasumber yang sesuai dengan fokus penelitian terkait dengan Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Rumah Perspektif Kontemporer Pada BSI Cabang Parepare, adapun narasumber yang akan diwawancarai yaitu sebanyak 13 narasumber dengan rincian yaitu Costumer Service, Teller, Marketing dan 10 orang Nasabah Bank BSI Cabang Parepare. Adapun fokus penelitian ini yaitu pada prosedur pengajuan Nasabah Menggunakan BSI Mobile, akad murabahah di BSI cabang Parepare dapat menjadi solusi transaksi yang efektif sesuai dengan prinsip syariah dan implementasi akad murabahah di BSI cabang Parepare sudah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dalam perspektif kontemporer. Berikut deskripsi hasil peneltiian yang dilakukan:

1. Prosedur Pengajuan Nasabah Menggunakan BSI Mobile Dengan Akad Murabahah Di BSI Cabang Parepare Sebagai Bentuk Transparansi

Penelitian ini berfokus pada bagaimana prosedur pengajuan pembiayaan melalui BSI Mobile dijalankan di BSI Cabang Parepare dan sejauh mana proses tersebut mendukung prinsip transparansi dalam layanan perbankan syariah. Dengan menelaah tahapan-tahapan yang dilalui oleh nasabah mulai dari pengisian data, pengunggahan dokumen, hingga verifikasi dan pencairan dana penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi efektivitas sistem digital yang diterapkan serta memahami persepsi nasabah dan pegawai terhadap keterbukaan informasi dan akuntabilitas dalam

layanan tersebut. Penekanan pada transparansi penting untuk menjaga kepercayaan nasabah dan memastikan bahwa prinsip-prinsip syariah tetap terjaga dalam setiap transaksi digital yang dilakukan.

Beberapa poin penting yang diidentifikasi pada Prosedur Pengajuan Nasabah Menggunakan BSI Mobile Dengan Akad Murabahah yaitu:

Prosedur	Penjelasan
Kemudahan Akses Digital	Nasabah dapat mengajukan pembiayaan melalui aplikasi BSI Mobile kapan saja dan di mana saja, tanpa harus datang ke kantor cabang.
Pengisian Data Secara Sistematis	Formulir digital berisi data pribadi, pekerjaan, penghasilan, dan objek pembiayaan untuk mempermudah penilaian awal oleh pihak bank.
Upload Dokumen Online	Nasabah mengunggah dokumen seperti KTP, slip gaji, dan dokumen properti langsung dari aplikasi, mempersingkat proses administrasi.
Verifikasi dan Analisis oleh Bank	Tim bank memverifikasi dokumen dan menganalisis kelayakan pembiayaan sesuai prinsip kehati-hatian dan syariah.
Penandatanganan Akad Digital atau Hybrid	Akad dilakukan secara elektronik (e-signature) atau melalui pertemuan langsung jika dibutuhkan, tetap sesuai hukum dan syariah.
Notifikasi dan Pelacakan Status	Nasabah mendapatkan notifikasi perkembangan pengajuan secara real-time, mencerminkan transparansi proses.
Keterbukaan Informasi dan Simulasi	Informasi tentang margin, cicilan, dan tenor ditampilkan secara jelas, termasuk fitur simulasi pembiayaan.
Keamanan Data dan	Data nasabah dilindungi dengan enkripsi dan autentikasi

Transaksi	berlapis, menjamin keamanan transaksi digital.
Layanan Bantuan Digital	Nasabah mendapat bantuan melalui chatbot, call center, atau cabang jika ada kendala dalam proses digital.
Evaluasi Tambahan oleh Pegawai Cabang	Untuk kasus tertentu, pegawai cabang melakukan evaluasi tambahan seperti survei lapangan atau wawancara langsung.

Simulasi dalam proses pengajuan pembiayaan menggunakan BSI Mobile merupakan fitur penting yang memungkinkan nasabah untuk menghitung secara mandiri estimasi cicilan bulanan, total pembayaran, margin keuntungan bank serta tenor pembiayaan sebelum mengajukan akad murabahah. Fitur ini memberikan gambaran yang jelas dan transparan kepada nasabah mengenai kewajiban finansial yang akan mereka tanggung, sehingga membantu dalam pengambilan keputusan yang lebih bijak dan sesuai kemampuan.

Pertanyaan terkait dengan bagaimana prosedur standar yang dilakukan dalam pembiayaan perumahan dengan akad murabahah, mulai dari pengajuan hingga pencairan Dana, berikut hasil wawancara yang dilakukan dengan CS BSI Cabang Parepare bahwa:

Kalau untuk akad disini yang bisa mengajukan disini, PNS, Pegawai swasta, pengajuannya itu bisa kerja sama dengan developer, pengajuannya itu bisa nanti yang developernya datang kesini, jadi akadnya itu murabahah dengan sistem.⁴⁴

Berdasarkan hasil wawancara dengan Customer Service (CS) BSI Cabang Parepare, dijelaskan bahwa prosedur standar dalam pembiayaan perumahan dengan akad murabahah dimulai dari proses pengajuan yang terbuka untuk berbagai kalangan, seperti Pegawai Negeri Sipil (PNS) maupun pegawai swasta. Dalam

⁴⁴ Nurfiki, *CSR BSI Cab Parepare*, Wawancara 12 Juni 2025

pelaksanaannya, pengajuan pembiayaan dapat dilakukan melalui kerja sama langsung antara BSI dengan pihak developer perumahan. Proses pengajuan dapat difasilitasi dengan kehadiran developer ke kantor BSI, sehingga pihak bank dapat langsung melakukan verifikasi awal terhadap objek rumah dan dokumen pendukung. Akad yang digunakan dalam pembiayaan ini adalah murabahah, yaitu jual beli dengan sistem margin keuntungan yang disepakati di awal, di mana rumah dibeli terlebih dahulu oleh bank, lalu dijual kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati.

Hasil wawancara lainnya juga menjelaskan bahwa:

Kami memang tidak menangani langsung proses pembiayaan, tetapi kami cukup sering melayani nasabah yang ingin mendapatkan informasi awal. Umumnya, ketika nasabah datang dan bertanya soal pembiayaan rumah, kami arahkan mereka ke bagian pembiayaan atau marketing. Namun, saya bisa menjelaskan garis besarnya. Biasanya, nasabah akan diminta untuk mengisi formulir pengajuan, baik secara langsung maupun melalui aplikasi BSI Mobile. Setelah itu, mereka diminta menyiapkan dokumen seperti KTP, NPWP, slip gaji, dan dokumen lainnya itu tergantung developer juga biasanya. Proses selanjutnya dilakukan oleh tim pembiayaan. Setelah semua dokumen lengkap dan lolos analisa, baru akad ditandatangani dan dana dicairkan langsung ke pihak penjual rumah atau developer. Kami sebagai teller juga melayani pencairan dana jika nasabah mengambil fasilitas lain terkait pembiayaan.⁴⁵

Berdasarkan hasil wawancara lanjutan dengan pihak teller dan CS BSI Cabang Parepare, dijelaskan bahwa meskipun mereka tidak secara langsung menangani proses teknis pembiayaan, mereka cukup sering menjadi garda terdepan dalam memberikan informasi awal kepada nasabah yang berminat terhadap pembiayaan perumahan dengan akad murabahah. Ketika ada nasabah yang datang untuk menanyakan tentang pembiayaan rumah, mereka biasanya akan diarahkan ke bagian pembiayaan atau marketing untuk penjelasan lebih detail.

⁴⁵ Muamar, *Teller BSI Cab Parepare*, Wawancara 12 Juni 2025

Secara garis besar mereka menjelaskan bahwa nasabah terlebih dahulu diminta mengisi formulir pengajuan pembiayaan, baik secara langsung di kantor maupun melalui aplikasi BSI Mobile. Setelah itu, nasabah diminta melengkapi dokumen pendukung seperti KTP, NPWP, slip gaji, serta dokumen lain yang biasanya juga disesuaikan dengan permintaan developer yang bekerja sama. Setelah semua persyaratan administrasi lengkap dan lolos tahap analisis oleh tim pembiayaan, maka akad murabahah akan ditandatangani. Dana pembiayaan kemudian akan dicairkan langsung kepada pihak penjual rumah atau developer. Teller juga berperan dalam proses pencairan dana tambahan jika nasabah mengambil fasilitas lain yang berkaitan dengan pembiayaan tersebut

Bagian marketing juga menjelaskan bahwa:

Prosedur pembiayaan perumahan dengan akad murabahah di BSI Parepare dimulai dari pengajuan oleh nasabah, baik secara langsung ke kantor maupun lewat aplikasi BSI Mobile. Kami sebagai AO akan memverifikasi data dan melakukan wawancara awal untuk melihat kemampuan dan keseriusan calon nasabah. Setelah itu, nasabah wajib melengkapi dokumen seperti fotokopi KTP, slip gaji, rekening koran tiga bulan terakhir, NPWP. Setelah semua dokumen terkumpul, kami lanjutkan dengan proses appraisal (penilaian nilai properti), lalu dilakukan analisa pembiayaan oleh tim internal. Jika hasil analisa menyatakan layak, maka nasabah akan diundang untuk akad.⁴⁶

Berdasarkan hasil wawancara dengan bagian marketing atau Account Officer (AO) BSI Cabang Parepare, dijelaskan bahwa prosedur pembiayaan perumahan dengan akad murabahah dimulai dari pengajuan yang dapat dilakukan oleh nasabah secara langsung di kantor BSI maupun melalui aplikasi digital BSI Mobile. Setelah pengajuan diterima, pihak marketing akan melakukan verifikasi awal terhadap data

⁴⁶ Musnadil, *Marketing BSI Cab Parepare*, Wawancara 10 Juni 2025

nasabah dan melakukan wawancara untuk menilai kemampuan finansial serta keseriusan dalam mengajukan pembiayaan.

Nasabah kemudian diwajibkan untuk melengkapi dokumen-dokumen penting seperti fotokopi KTP, slip gaji, rekening koran tiga bulan terakhir, dan NPWP. Setelah dokumen lengkap, langkah selanjutnya adalah proses appraisal atau penilaian terhadap nilai properti yang akan dibeli. Hasil appraisal tersebut menjadi bagian dari bahan analisa yang dilakukan oleh tim internal untuk menilai kelayakan pembiayaan. Apabila hasil analisa menyatakan bahwa nasabah layak mendapatkan pembiayaan, maka nasabah akan diundang untuk menandatangani akad murabahah, yang menjadi dasar sahnya pembiayaan tersebut secara hukum dan syariah.

Berdasarkan penjelasan tersebut maka prosedur dapat diuraikan sebagai berikut:

No.	Tahapan Prosedur	Penjelasan
1	Pengajuan Pembiayaan	Nasabah mengajukan pembiayaan secara langsung ke kantor BSI atau melalui aplikasi BSI Mobile.
2	Wawancara Awal oleh Petugas (AO)	Account Officer melakukan wawancara singkat untuk mengetahui kemampuan finansial dan keseriusan nasabah.
3	Pengumpulan Dokumen	Nasabah diminta menyerahkan dokumen seperti: KTP, slip gaji, NPWP, rekening koran
4	Verifikasi dan Analisis Dokumen	Tim pembiayaan melakukan verifikasi kelengkapan dokumen dan analisis kelayakan pembiayaan berdasarkan kemampuan bayar nasabah.
5	Proses Appraisal	Penilaian terhadap harga wajar rumah atau

	Properti	properti yang akan dibiayai, dilakukan oleh pihak internal atau eksternal bank.
6	Keputusan Persetujuan Pembiayaan	Jika hasil analisa disetujui, bank memberikan keputusan pembiayaan dan menghubungi nasabah untuk jadwal akad.
7	Penandatanganan Akad Murabahah	Nasabah menandatangani akad murabahah, baik secara langsung di kantor atau secara digital (e-akad). Semua komponen margin dan cicilan dijelaskan terlebih dulu.
8	Pencairan Dana	Dana tidak diberikan ke nasabah secara langsung, tapi dicairkan ke rekening penjual properti/developer sesuai akad.
9	Pembayaran Angsuran	Nasabah mulai membayar cicilan sesuai kesepakatan (pokok + margin) per bulan
10	Monitoring dan Edukasi Lanjutan	Bank terus memantau pembayaran melalui tagihan

Berdasarkan hasil wawancara dengan teller dan marketing (account officer) di BSI Cabang Parepare, dapat disimpulkan bahwa prosedur pembiayaan perumahan dengan akad murabahah berjalan secara sistematis dan sesuai prinsip syariah. Proses dimulai dari pengajuan melalui BSI Mobile atau langsung ke kantor, dilanjutkan dengan wawancara awal, pengumpulan dan verifikasi dokumen, analisis kelayakan, serta appraisal properti. Setelah dinyatakan layak, nasabah menandatangani akad murabahah dan dana langsung dicairkan ke pihak penjual atau developer, bukan ke nasabah. Seluruh tahapan dilakukan dengan prinsip transparansi, termasuk pemberian

simulasi cicilan sebelum akad. BSI juga terus melakukan monitoring dan edukasi lanjutan kepada nasabah untuk menjaga kelancaran pembayaran.

Pertanyaan terkait dengan bagaimana apa saja dokumen yang wajib disiapkan oleh nasabah dalam proses pembiayaan perumahan dengan akad murabahah, berikut hasil wawancara yang dilakukan dengan CS BSI Cabang Parepare bahwa:

Untuk pembiayaan perumahan dengan akad murabahah, kami selalu memberikan daftar dokumen yang harus dilengkapi oleh nasabah sebagai syarat utama sebelum proses analisa dilakukan. Dokumen tersebut kami bagi menjadi dua bagian, yaitu dokumen pribadi dan dokumen objek pembiayaan (rumah).⁴⁷

Berdasarkan hasil wawancara dengan Customer Service (CS) BSI Cabang Parepare, dijelaskan bahwa dalam proses pembiayaan perumahan dengan akad murabahah, pihak bank menetapkan syarat utama berupa kelengkapan dokumen sebelum proses analisa pembiayaan dapat dilakukan. Dokumen yang diminta oleh pihak bank dibagi menjadi dua kategori, yaitu dokumen pribadi dan dokumen objek pembiayaan (rumah). Dokumen pribadi biasanya mencakup fotokopi KTP, Kartu Keluarga, NPWP, slip gaji, surat keterangan bekerja, serta rekening koran tiga bulan terakhir. Sementara itu, dokumen objek pembiayaan meliputi sertifikat rumah seperti SHM atau SHGB, IMB, bukti pembayaran PBB terakhir, dan surat penawaran dari developer atau penjual rumah.

Berikut dideskripsikan dokumen yang diperlukan yaitu sebagai berikut:

- a) Fotokopi KTP suami dan istri (jika sudah menikah)
- b) Fotokopi Kartu Keluarga (KK)
- c) Fotokopi NPWP
- d) Slip gaji atau surat keterangan penghasilan (minimal 3 bulan terakhir)

⁴⁷ Nurfiki, *CSR BSI Cab Parepare*, Wawancara 12 Juni 2025

- e) Rekening koran atau mutasi rekening 3 bulan terakhir
- f) Surat keterangan kerja dari tempat kerja (bagi karyawan)
- g) Fotokopi buku tabungan

Berdasarkan data yang diperoleh, dapat disimpulkan bahwa dokumen yang wajib disiapkan oleh nasabah dalam proses pembiayaan perumahan dengan akad murabahah terdiri dari dokumen identitas dan dokumen pendukung finansial. Dokumen identitas meliputi fotokopi KTP suami dan istri, Kartu Keluarga, dan NPWP. Sementara dokumen pendukung finansial mencakup slip gaji atau surat keterangan penghasilan minimal tiga bulan terakhir, rekening koran atau mutasi rekening tiga bulan terakhir, surat keterangan kerja dari tempat bekerja bagi karyawan, serta fotokopi buku tabungan. Kelengkapan dokumen tersebut menjadi syarat penting untuk proses analisa kelayakan pembiayaan sesuai prinsip syariah

Pertanyaan terkait dengan bagaimana apakah terdapat hambatan dari sisi teknologi atau sistem informasi saat melakukan pelayanan pembiayaan perumahan dengan akad murabahah, berikut hasil wawancara yang dilakukan dengan CS BSI Cabang Parepare bahwa:

Secara umum, pelayanan pembiayaan di BSI sudah cukup terbantu dengan adanya sistem informasi yang terintegrasi. Proses penginputan data, pengecekan kelengkapan dokumen, serta pemantauan status pengajuan nasabah bisa dilakukan melalui sistem internal kami. Nasabah juga bisa mengajukan pembiayaan awal melalui BSI Mobile yang cukup memudahkan. Masalah kendala juga itu Ketidak sesuaian harga dan penjual.⁴⁸

Berdasarkan hasil wawancara dengan Customer Service (CS) BSI Cabang Parepare, dijelaskan bahwa secara umum pelayanan pembiayaan perumahan dengan akad murabahah sudah cukup terbantu dengan sistem informasi yang terintegrasi.

⁴⁸ Nurfiki, *CSR BSI Cab Parepare*, Wawancara 12 Juni 2025

Sistem internal yang digunakan memungkinkan proses penginputan data, pengecekan kelengkapan dokumen, dan pemantauan status pengajuan nasabah dilakukan dengan lebih efisien. Selain itu, BSI Mobile juga memberikan kemudahan bagi nasabah dalam mengajukan pembiayaan awal secara digital.

Sedangkan sebagaimana dijelaskan oleh Teller bahwa:

Sejauh ini Hambatan nya itu tidak ada karena semuanya sistem.⁴⁹

Berdasarkan penjelasan dari Teller BSI Cabang Parepare, tidak ditemukan hambatan berarti dari sisi teknologi maupun sistem informasi dalam pelayanan pembiayaan perumahan dengan akad murabahah. Teller menyatakan bahwa seluruh proses saat ini telah berjalan secara sistematis dan terintegrasi melalui sistem internal BSI, sehingga meminimalkan potensi kendala teknis. Hal ini menunjukkan bahwa dari sisi operasional perbankan di front office, sistem informasi BSI dinilai sudah cukup mendukung kelancaran pelayanan terhadap nasabah

Pertanyaan terkait dengan bagaimana apa upaya bank dalam meningkatkan efisiensi prosedur pembiayaan perumahan dengan akad murabahah, berikut hasil wawancara yang dilakukan dengan pihak BSI Cabang Parepare bahwa:

Dari sisi *frontliner*, kami berusaha meningkatkan efisiensi dengan memberikan penjelasan awal yang jelas dan terstruktur kepada nasabah, terutama terkait dokumen dan alur prosesnya. Kami juga menggunakan formulir digital dan pendaftaran awal melalui BSI Mobile, supaya nasabah tidak perlu bolak-balik hanya untuk hal administratif. Selain itu, kami siapkan daftar periksa (*checklist*) agar nasabah tidak ketinggalan dokumen penting saat pengajuan.⁵⁰

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak BSI Cabang Parepare, khususnya dari sisi *frontliner* seperti Customer Service, dijelaskan bahwa upaya untuk

⁴⁹ Muamar, *Teller BSI Cab Parepare*, Wawancara 12 Juni 2025

⁵⁰ Nurfiki, *CSR BSI Cab Parepare*, Wawancara 12 Juni 2025

meningkatkan efisiensi prosedur pembiayaan perumahan dengan akad murabahah dilakukan melalui beberapa langkah strategis. Pertama, mereka memberikan penjelasan awal yang sistematis dan terstruktur kepada nasabah terkait alur pengajuan serta dokumen yang diperlukan, sehingga mengurangi kebingungan dan mempercepat proses. Kedua, penggunaan formulir digital serta fasilitas pendaftaran awal melalui aplikasi BSI Mobile juga sangat membantu dalam memangkas waktu dan meminimalisir keharusan nasabah datang langsung ke kantor hanya untuk keperluan administratif. Ketiga, bank menyediakan *checklist* dokumen yang jelas agar nasabah bisa menyiapkan semua berkas secara lengkap sejak awal.

Hasil wawancara lainnya menjelaskan bahwa:

Tugas kami memang lebih ke pelayanan transaksi, tapi kami tetap terlibat dalam mempercepat proses dengan memastikan nasabah diarahkan langsung ke bagian yang tepat. Kami juga bantu edukasi nasabah agar menggunakan layanan digital, seperti autodebet untuk cicilan, agar pembayaran rutin lebih lancar dan tidak perlu antri di teller. Ini salah satu cara mempercepat dan mempermudah layanan.⁵¹

Berdasarkan hasil wawancara tambahan dengan pihak teller BSI Cabang Parepare, dijelaskan bahwa meskipun tugas utama teller lebih fokus pada pelayanan transaksi keuangan, mereka tetap memiliki peran penting dalam mendukung efisiensi prosedur pembiayaan perumahan dengan akad murabahah. Salah satu bentuk kontribusinya adalah dengan mengarahkan nasabah secara tepat dan cepat ke bagian terkait seperti customer service atau bagian pembiayaan saat ada pertanyaan atau kebutuhan mengenai akad murabahah. Selain itu, teller juga berperan dalam mengedukasi nasabah agar memanfaatkan layanan digital yang tersedia, seperti penggunaan fitur autodebet untuk cicilan.

⁵¹ Nurfiki, CSR BSI Cab Parepare, Wawancara 12 Juni 2025

Sedangkan marketing menjelaskan bahwa:

Kami dari tim pembiayaan aktif melakukan upaya efisiensi, misalnya dengan survei dokumen secara cepat, membantu nasabah melengkapi dokumen langsung di lapangan, dan menyederhanakan proses komunikasi melalui WhatsApp resmi BSI. Kami juga memanfaatkan fitur simulasi pembiayaan digital, agar nasabah bisa langsung melihat estimasi cicilan dan jangka waktu tanpa harus datang dulu.⁵²

Hasil wawancara menjelaskan bahwa secara aktif berkontribusi dalam meningkatkan efisiensi prosedur pembiayaan perumahan dengan akad murabahah melalui berbagai inisiatif lapangan. Salah satu upaya nyata adalah dengan melakukan survei dokumen secara cepat bahkan seringkali langsung membantu nasabah untuk melengkapi dokumen yang belum lengkap di lokasi. Selain itu, tim marketing juga menyederhanakan komunikasi dengan nasabah melalui layanan WhatsApp resmi BSI sehingga proses konfirmasi dan koordinasi menjadi lebih praktis dan tidak memakan waktu. Untuk mendukung transparansi dan kemudahan, mereka juga menggunakan fitur simulasi pembiayaan digital.

Pertanyaan terkait dengan bagaimana bagaimana strategi yang dilakukan BSI dalam menghadapi persaingan dengan produk pembiayaan perumahan dari bank konvensional, berikut hasil wawancara yang dilakukan dengan pihak BSI Cabang Parepare bahwa:

Dari sisi pelayanan, kami berfokus pada edukasi nasabah tentang keunggulan sistem syariah, terutama dalam hal transparansi dan tidak adanya bunga. Kami sering menjelaskan bahwa margin dalam akad murabahah bersifat tetap, jadi cicilan tidak berubah hingga akhir masa pembiayaan.⁵³

⁵² Musnadil, *Marketing BSI Cab Parepare*, Wawancara 10 Juni 2025

⁵³ Nurfiki, *CSR BSI Cab Parepare*, Wawancara 12 Juni 2025

CS BSI Parepare menjelaskan bahwa salah satu strategi utama yang digunakan dalam menghadapi persaingan adalah mengedukasi nasabah tentang keunggulan sistem perbankan syariah, khususnya terkait dengan akad murabahah. Mereka menekankan bahwa sistem ini tidak menggunakan bunga, melainkan margin tetap yang disepakati di awal, sehingga nasabah tidak akan mengalami fluktuasi cicilan. Edukasi ini diberikan secara langsung saat nasabah berkonsultasi, serta melalui brosur dan materi informasi lainnya yang disediakan di kantor cabang.

Sebagaimana dijelaskan juga oleh Teller bahwa:

Kami memang tidak langsung menangani pembiayaan, tapi kami bagian dari pelayanan yang bisa memengaruhi keputusan nasabah. Strategi kami adalah membangun hubungan baik dengan nasabah dan memberikan informasi awal yang benar dan jelas saat mereka menanyakan perbedaan bank syariah dan konvensional.⁵⁴

Berdasarkan hasil wawancara dengan Teller BSI Cabang Parepare, meskipun mereka tidak secara langsung menangani proses pembiayaan, namun peran mereka tetap krusial dalam membentuk persepsi nasabah. Teller menjelaskan bahwa strategi utama yang mereka lakukan untuk menghadapi persaingan dengan bank konvensional adalah dengan membangun hubungan baik dengan nasabah serta memberikan informasi awal yang jelas dan akurat mengenai perbedaan sistem perbankan syariah dan konvensional. Mereka memastikan bahwa setiap pertanyaan nasabah dijawab dengan pemahaman yang benar, terutama terkait transparansi, prinsip keadilan, dan ketidakterlibatan riba dalam sistem syariah, sehingga nasabah merasa lebih yakin dan nyaman untuk memilih produk pembiayaan di BSI, khususnya yang menggunakan akad murabahah.

⁵⁴ Muamar, *Teller BSI Cab Parepare*, Wawancara 12 Juni 2025

Sedangkan pihak marketing menjelaskan bahwa:

Strategi utama kami adalah menggabungkan pendekatan syariah dengan fleksibilitas produk modern. Kami aktif menyosialisasikan program margin tetap, tenor panjang, dan promo biaya ringan kepada nasabah potensial. Selain itu, kami juga membangun kerja sama dengan banyak developer properti, agar nasabah bisa mendapatkan pembiayaan dengan proses yang lebih cepat dan harga yang lebih kompetitif.⁵⁵

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak marketing BSI Cabang Parepare, strategi utama yang diterapkan dalam menghadapi persaingan dengan bank konvensional adalah dengan menggabungkan prinsip syariah yang kuat dengan fleksibilitas produk modern. Marketing menjelaskan bahwa mereka aktif menyosialisasikan berbagai keunggulan produk pembiayaan, seperti program margin tetap yang stabil sepanjang tenor, pilihan tenor yang panjang serta promo biaya administrasi yang ringan sehingga menarik bagi calon nasabah. Selain itu, BSI juga menjalin kerja sama strategis dengan sejumlah developer properti guna mempercepat proses pengajuan pembiayaan dan memberikan harga rumah yang lebih kompetitif.

Pertanyaan terkait dengan bagaimana pengalaman Anda menggunakan akad murabahah dan mengapa nasabah memilih akad murabahah dalam pembiayaan perumahan di BSI Parepare, berikut hasil wawancara yang dilakukan dengan Nasabah BSI Cabang Parepare bahwa:

Pengalaman saya menggunakan akad murabahah di BSI sangat memuaskan. Prosesnya jelas, cicilannya tetap sampai akhir, jadi saya bisa mengatur keuangan bulanan dengan tenang. Saya pilih akad murabahah karena sesuai dengan prinsip syariah dan tidak ada bunga.⁵⁶

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu nasabah BSI Cabang Parepare, pengalaman menggunakan akad murabahah dalam pembiayaan perumahan dinilai

⁵⁵ Musnadil, *Marketing BSI Cab Parepare*, Wawancara 10 Juni 2025

⁵⁶ Bakri, *Nasabah BSI Cab Parepare*, Wawancara 13 Mei 2025

sangat memuaskan. Nasabah menyampaikan bahwa proses pengajuannya berjalan dengan jelas dan terarah, serta cicilan yang bersifat tetap hingga akhir masa tenor memberikan rasa aman dalam mengatur keuangan bulanan. Alasan utama memilih akad murabahah adalah karena akad ini sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, terutama dalam hal tidak adanya unsur bunga (riba) seperti yang ditemukan pada sistem konvensional. Transparansi dan kepastian nominal cicilan menjadi nilai tambah yang membuat nasabah merasa nyaman dan yakin memilih BSI sebagai mitra pembiayaan rumah mereka.

Narasumber lainnya juga menjelaskan bahwa:

Saya memilih akad murabahah karena ingin pembiayaan yang transparan dan tidak mengandung riba. Pihak BSI menjelaskan prosesnya dengan rinci dan profesional. Alhamdulillah, sampai sekarang tidak ada kendala. Cicilan tetap, dan saya tahu dari awal berapa total yang harus saya bayar.⁵⁷

Narasumber lain juga membagikan pengalaman positifnya dalam menggunakan akad murabahah di BSI Cabang Parepare menyatakan bahwa alasan utama memilih akad ini adalah karena keinginannya mendapatkan pembiayaan yang transparan dan bebas dari riba, sesuai dengan prinsip syariah. Pihak BSI dinilai memberikan penjelasan yang rinci dan profesional terkait alur proses serta ketentuan dalam akad murabahah. Hingga saat ini, nasabah tersebut tidak mengalami kendala dalam pembayaran maupun layanan juga merasa tenang karena besaran cicilan sudah diketahui sejak awal dan bersifat tetap sehingga tidak ada kejutan dalam perhitungan total kewajiban yang harus dibayar selama masa pembiayaan.

Narasumber lainnya juga menjelaskan bahwa:

⁵⁷ Rani, *Nasabah BSI Cab Parepare*, Wawancara 12 Juni 2025

Saya merasa akad murabahah lebih adil, karena margin sudah disepakati dari awal dan tidak berubah-ubah. Itu yang bikin saya merasa aman. Pengalaman saya sejauh ini sangat positif, pegawai BSI juga sangat membantu dan ramah, terutama saat menjelaskan proses pengajuan dan simulasi cicilan.⁵⁸

Narasumber lainnya mengungkapkan bahwa merasa akad murabahah lebih adil dibandingkan sistem pembiayaan lain karena besaran margin disepakati sejak awal dan tidak mengalami perubahan selama masa cicilan. Hal ini memberikan rasa aman dan kepastian dalam perencanaan keuangan. Ia juga menyampaikan bahwa pengalamannya sejauh ini sangat positif. Pegawai BSI dinilai sangat membantu dan ramah, khususnya dalam memberikan penjelasan mengenai proses pengajuan dan simulasi cicilan.

Narasumber lainnya juga menjelaskan bahwa:

Saya sudah membandingkan dengan bank konvensional, dan akad murabahah jauh lebih cocok buat saya. Selain sesuai syariah, saya tidak khawatir cicilan naik tiba-tiba. BSI juga menyediakan layanan digital, jadi saya bisa cek status pembiayaan saya lewat BSI Mobile.⁵⁹

Narasumber lainnya menjelaskan bahwa ia telah melakukan perbandingan antara pembiayaan di bank konvensional dan di BSI, dan akhirnya memilih akad murabahah karena dianggap lebih cocok dan sesuai dengan prinsip syariah. Salah satu alasan utamanya adalah kepastian cicilan yang tidak berubah, sehingga ia tidak merasa khawatir dengan kemungkinan cicilan naik secara tiba-tiba. Selain itu, ia juga mengapresiasi kemudahan layanan digital yang disediakan oleh BSI, khususnya melalui aplikasi BSI Mobile.

Narasumber lainnya juga menjelaskan bahwa:

⁵⁸ Bakri, *Nasabah BSI Cab Parepare*, Wawancara 13 Mei 2025

⁵⁹ Hj Darmawati, *Nasabah BSI Cab Parepare*, Wawancara 12 Juni 2025

Alasan saya memilih akad murabahah karena ingin pembiayaan yang berkah. Semua dijelaskan di awal, mulai dari harga rumah, margin, hingga tenor. Tidak ada yang ditutup-tutupi.⁶⁰

Narasumber lainnya menjelaskan bahwa alasan utama memilih akad murabahah adalah karena ingin mendapatkan pembiayaan yang berkah dan sesuai dengan prinsip Islam. Ia merasa nyaman karena semua informasi penting dijelaskan secara transparan sejak awal, mulai dari harga rumah, besaran margin keuntungan bank, hingga jangka waktu (tenor) pembiayaan. Tidak ada hal yang ditutup-tutupi oleh pihak BSI, sehingga ia merasa yakin dan tenang dalam menjalani proses pembiayaan tersebut. Transparansi inilah yang menurutnya membedakan akad murabahah dari sistem pembiayaan konvensional.

Menurut Anda, apakah proses pengajuan pembiayaan perumahan dengan akad murabahah di BSI Parepare ini mudah, berikut hasil wawancara yang dilakukan dengan Nasabah BSI Cabang Parepare bahwa:

Menurut saya prosesnya cukup mudah dan tidak ribet. Dari awal sudah dijelaskan langkah-langkahnya. Setelah saya lengkapi dokumen, pihak BSI langsung proses dengan cepat. Petugas juga responsif, jadi saya merasa terbantu.⁶¹

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu nasabah BSI Cabang Parepare, proses pengajuan pembiayaan perumahan dengan akad murabahah dinilai mudah dan tidak menyulitkan. Nasabah tersebut menyampaikan bahwa langkah-langkah pengajuan sudah dijelaskan secara jelas sejak awal, sehingga ia memahami alur yang harus ditempuh. Setelah melengkapi dokumen yang diminta, proses langsung berjalan dengan cepat tanpa hambatan yang berarti. Selain itu, petugas BSI juga dinilai

⁶⁰ Farida, *Nasabah BSI Cab Parepare*, Wawancara 12 Juni 2025

⁶¹ Buana, *Nasabah BSI Cab Parepare*, Wawancara 13 Juni 2025

responsif dan komunikatif, sehingga nasabah merasa sangat terbantu dalam seluruh proses pengajuan pembiayaan tersebut.

Hasil wawancara juga menjelaskan bahwa:

Proses pengajuannya menurut saya mudah, apalagi sekarang bisa dibantu lewat BSI Mobile untuk cek simulasi. Kalau dokumen sudah lengkap, tinggal tunggu proses survei dan akad. Semuanya berjalan lancar dan cukup cepat.⁶²

Berdasarkan hasil wawancara lainnya dengan nasabah BSI Cabang Parepare, disampaikan bahwa proses pengajuan pembiayaan perumahan dengan akad murabahah terasa mudah dan efisien, terutama karena adanya dukungan layanan digital melalui BSI Mobile. Nasabah tersebut menyebutkan bahwa fitur simulasi sangat membantu dalam menghitung estimasi cicilan sebelum pengajuan. Setelah dokumen lengkap, proses pun langsung berlanjut ke tahap survei dan akad tanpa kendala berarti. Seluruh tahapan dinilai berjalan lancar dan cukup cepat, sehingga memberikan pengalaman pengajuan pembiayaan yang positif bagi nasabah.

Hasil wawancara juga menjelaskan bahwa:

Saya awalnya pikir akan rumit, tapi ternyata setelah dijelaskan oleh marketing BSI, semua terasa jelas dan terstruktur. Asal kita siapkan semua dokumen yang diminta, prosesnya tidak lama.⁶³

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, dapat disimpulkan bahwa persepsi awal nasabah mengenai proses pengajuan pembiayaan perumahan dengan akad murabahah di BSI Parepare sempat mengira akan rumit. Namun, setelah mendapatkan penjelasan langsung dari pihak marketing BSI, nasabah merasa prosesnya justru jelas dan terstruktur. Penjelasan yang diberikan membuat nasabah merasa lebih percaya diri dan siap mengikuti prosedur. Selama dokumen yang diminta dipenuhi dengan

⁶² Rani, *Nasabah BSI Cab Parepare*, Wawancara 12 Juni 2025

⁶³ Rani, *Nasabah BSI Cab Parepare*, Wawancara 12 Juni 2025

lengkap, proses pembiayaan berlangsung dengan lancar dan tidak memakan waktu lama.

Hasil wawancara juga menjelaskan bahwa:

Iya, menurut saya mudah. BSI sangat membantu dalam pengurusan dokumen dan komunikasi juga cepat. Proses dari pengajuan sampai akad cukup transparan. Tidak berbelit seperti yang saya kira sebelumnya.⁶⁴

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, dapat disimpulkan bahwa nasabah merasa proses pengajuan pembiayaan perumahan dengan akad murabahah di BSI Parepare berjalan dengan mudah dan efisien. Nasabah mengapresiasi bantuan yang diberikan oleh pihak BSI, khususnya dalam hal pengurusan dokumen dan komunikasi yang responsif. Prosedur dari awal pengajuan hingga pelaksanaan akad dianggap transparan dan tidak berbelit-belit, berbeda dari ekspektasi awal yang mengira prosesnya akan rumit.

Hasil wawancara juga menjelaskan bahwa:

Prosesnya menurut saya sangat memudahkan. Tim BSI bahkan datang ke lokasi untuk survei. Saya tinggal ikuti prosedur yang dijelaskan. Tidak seperti bank konvensional yang sering kali prosedurnya panjang dan kurang fleksibel.⁶⁵

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, dapat disimpulkan bahwa nasabah merasa sangat terbantu dengan prosedur pembiayaan perumahan melalui akad murabahah di BSI Parepare. Salah satu poin penting yang disoroti adalah fleksibilitas pelayanan, di mana tim BSI bersedia datang langsung ke lokasi untuk melakukan survei. Hal ini memberikan kenyamanan lebih bagi nasabah, berbeda dengan pengalaman mereka di bank konvensional yang dianggap memiliki prosedur lebih

⁶⁴ Hj Darmawati, *Nasabah BSI Cab Parepare*, Wawancara 12 Juni 2025

⁶⁵ Puang Aco, *Nasabah BSI Cab Parepare*, Wawancara 13 Mei 2025

panjang dan kurang fleksibel. Keseluruhan proses dinilai jelas dan mudah diikuti, sehingga meningkatkan kepuasan nasabah terhadap layanan BSI

Pertanyaan terkait dengan apakah pegawai BSI menjelaskan secara detail mengenai akad murabahah dan perbedaan dengan akad yang lain, berikut hasil wawancara yang dilakukan dengan Nasabah BSI Cabang Parepare bahwa:

Iya, waktu saya mau ambil pembiayaan rumah, pegawai BSI sangat detail menjelaskan akad murabahah. Mereka jelaskan bahwa dalam murabahah, bank membeli rumah terlebih dahulu lalu menjualnya ke nasabah dengan margin yang disepakati di awal. Mereka juga bandingkan dengan akad ijarah dan istishna, jadi saya bisa memahami bedanya secara jelas.⁶⁶

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, nasabah menyatakan bahwa pegawai BSI Cabang Parepare menjelaskan akad murabahah secara detail dan mudah dipahami. Penjelasan yang diberikan meliputi bagaimana mekanisme akad murabahah dijalankan yaitu bank terlebih dahulu membeli rumah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan margin keuntungan yang telah disepakati di awal. Selain itu, pegawai BSI juga membandingkan akad murabahah dengan akad lain seperti ijarah dan istishna, sehingga nasabah dapat memahami perbedaan dan karakteristik masing-masing akad secara jelas.

Hasil wawancara dari nasabah juga menjelaskan bahwa:

Alhamdulillah, saya mendapatkan penjelasan yang cukup lengkap. Pegawai BSI menjelaskan prinsip dasar murabahah, yaitu jual beli dengan margin tetap, dan tidak ada bunga seperti di bank konvensional. Mereka juga sempat singgung tentang akad musyarakah, yang sistemnya beda karena melibatkan kerja sama kepemilikan.⁶⁷

⁶⁶ Buana, *Nasabah BSI Cab Parepare*, Wawancara 13 Juni 2025

⁶⁷ Bakri, *Nasabah BSI Cab Parepare*, Wawancara 13 Mei 2025

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, nasabah merasa puas karena mendapatkan penjelasan yang lengkap dari pegawai BSI Cabang Parepare mengenai akad murabahah. Penjelasan yang diberikan mencakup prinsip dasar dari akad murabahah, yaitu transaksi jual beli dengan margin keuntungan yang telah disepakati di awal dan tanpa adanya bunga, berbeda dengan sistem di bank konvensional. Selain itu, pegawai juga menyampaikan perbandingan dengan akad lain seperti musyarakah, yang melibatkan kerja sama kepemilikan antara bank dan nasabah

Sebagaimana juga menjelaskan bahwa:

pihak marketing menjelaskan perbedaan murabahah dengan akad lainnya. Murabahah itu jelas dari awal harga dan marginnya, tidak berubah-ubah. Pegawai BSI juga sabar menjelaskan meskipun saya banyak bertanya. Penjelasan tidak hanya teknis tapi juga dijelaskan dari sisi syariahnya, jadi saya merasa yakin.⁶⁸

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, nasabah menyampaikan bahwa pihak marketing BSI Cabang Parepare memberikan penjelasan yang sangat baik dan menyeluruh mengenai akad murabahah, khususnya dalam membandingkannya dengan akad lainnya. Dijelaskan bahwa akad murabahah memiliki kejelasan harga dan margin sejak awal, yang bersifat tetap dan tidak berubah selama masa pembiayaan, sehingga memberikan rasa aman bagi nasabah. Selain penjelasan teknis, marketing juga menerangkan aspek syariahnya secara rinci, sehingga menumbuhkan keyakinan nasabah bahwa akad ini sesuai dengan prinsip-prinsip Islam

Pertanyaan terkait dengan apakah sistem pembiayaan perumahan sudah secara digital dan bagaimana sistem pembiayaannya, berikut hasil wawancara yang dilakukan dengan Nasabah BSI Cabang Parepare bahwa:

⁶⁸ Musnadil, *Marketing BSI Cab Parepare*, Wawancara 10 Juni 2025

Sebagian besar proses pembiayaan sekarang sudah terintegrasi secara digital. Saya menggunakan BSI Mobile untuk simulasi pembiayaan dan pengecekan status. Tapi untuk tahapan seperti verifikasi dokumen dan akad, tetap harus datang ke kantor. Menurut saya ini sudah cukup efisien karena tidak semua harus dilakukan manual. Proses awal seperti pengajuan dan konsultasi bisa lewat digital, terutama melalui BSI Mobile dan WhatsApp Business. Tapi untuk proses inti seperti survei lokasi dan penandatanganan akad murabahah tetap dilakukan secara langsung. Digitalisasinya sudah bagus, meskipun belum sepenuhnya online.⁶⁹

Berdasarkan hasil wawancara dengan nasabah BSI Cabang Parepare, diketahui bahwa sistem pembiayaan perumahan dengan akad murabahah saat ini telah cukup banyak didukung oleh integrasi digital. Nasabah menyampaikan bahwa ia dapat memanfaatkan aplikasi BSI Mobile untuk melakukan simulasi pembiayaan serta memantau status pengajuan secara praktis. Untuk tahap awal seperti pengajuan dan konsultasi, layanan digital seperti BSI Mobile dan WhatsApp Business sudah sangat membantu dan efisien. Namun, untuk proses inti seperti verifikasi dokumen, survei lokasi, dan penandatanganan akad murabahah, tetap harus dilakukan secara tatap muka di Kantor.

2. Peran Akad Murabahah dalam Membantu Nasabah untuk Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Implementasi peran akad murabahah di BSI Cabang Parepare mencerminkan komitmen kuat dalam menerapkan prinsip-prinsip syariah secara konsisten, terutama dalam konteks pembiayaan perumahan. Dalam perspektif kontemporer, transaksi murabahah di bank syariah tidak hanya dinilai dari kesesuaian hukumnya, tetapi juga dari aspek transparansi, keadilan, akuntabilitas, dan kemudahan sistem pelayanan. BSI Parepare telah mengintegrasikan sistem digital, edukasi nasabah, dan

⁶⁹ Bakri, *Nasabah BSI Cab Parepare*, Wawancara 13 Mei 2025

pengawasan dari Dewan Pengawas Syariah untuk memastikan bahwa setiap transaksi berjalan sesuai dengan nilai-nilai Islam yang relevan di era modern.

Pertanyaan terkait dengan bagaimana kemudahan prosedur standar yang dilakukan dalam pembiayaan perumahan dengan akad murabahah, mulai dari pengajuan hingga pencairan dana, berikut hasil wawancara yang dilakukan dengan Pihak BSI Cabang Parepare bahwa:

Prosedur pembiayaan rumah dengan akad murabahah di BSI Parepare dimulai dengan nasabah datang ke kantor dan menyampaikan niatnya untuk mengajukan pembiayaan. Kami menjelaskan secara rinci skema murabahah, termasuk margin keuntungan, cicilan tetap, serta jangka waktu pembiayaan. Setelah itu, nasabah melengkapi dokumen administrasi seperti fotokopi KTP, NPWP, slip gaji, surat keterangan kerja, rekening koran, dan dokumen rumah seperti sertifikat dan IMB. Setelah dokumen lengkap, kami buat formulir permohonan, lalu tim pembiayaan akan melakukan analisa kelayakan kredit.⁷⁰

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak BSI Cabang Parepare, prosedur standar pembiayaan perumahan dengan akad murabahah dimulai dari kedatangan nasabah ke kantor untuk menyampaikan niat pengajuan pembiayaan. Pada tahap awal ini, petugas bank memberikan penjelasan secara rinci mengenai skema akad murabahah, termasuk ketentuan margin keuntungan, sistem cicilan tetap, dan jangka waktu pembiayaan. Selanjutnya, nasabah diminta untuk melengkapi dokumen administratif, seperti fotokopi KTP, NPWP, slip gaji, surat keterangan kerja, rekening Koran.

Hasil wawancara menjelaskan bahwa:

Sebagai teller, saya memang tidak terlibat langsung dalam proses analisa atau verifikasi, tapi saya tahu bahwa prosesnya cukup tertata. Setelah dokumen dan analisa kelayakan disetujui, pihak bank akan melakukan akad pembiayaan.

⁷⁰ Bakri, *Nasabah BSI Cab Parepare*, Wawancara 13 Mei 2025

Bank membeli rumah dari developer atau pemilik rumah, kemudian menjualnya kembali ke nasabah dengan harga yang sudah disepakati.⁷¹

Berdasarkan hasil wawancara dengan teller BSI Cabang Parepare, meskipun teller tidak terlibat langsung dalam proses analisa atau verifikasi pembiayaan, mereka memahami bahwa prosedurnya telah berjalan dengan tertata. Setelah dokumen nasabah dinyatakan lengkap dan proses analisa kelayakan disetujui oleh tim pembiayaan, langkah selanjutnya adalah pelaksanaan akad. Pada tahap ini, bank akan terlebih dahulu membeli rumah yang diinginkan nasabah dari pihak developer atau pemilik rumah.

Hasil wawancara lainnya juga menjelaskan dari nasabah bahwa:

Saya memilih akad murabahah karena ingin membeli rumah dengan cara yang sesuai syariah. Selama prosesnya, saya melihat bahwa pihak bank sangat transparan, mulai dari harga rumah yang dibeli oleh bank hingga margin keuntungan yang ditetapkan. Semua dijelaskan di awal dan tidak ada perubahan sampai cicilan lunas. Saya juga merasa diperlakukan dengan baik dan manusiawi ketika sempat mengalami keterlambatan pembayaran. Proses digitalnya pun memudahkan kami dalam monitoring cicilan.⁷²

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu nasabah BSI Cabang Parepare, alasan utama memilih akad murabahah adalah karena keinginan untuk membeli rumah melalui skema yang sesuai dengan prinsip syariah. Nasabah menyatakan bahwa selama proses berlangsung, pihak bank menunjukkan transparansi penuh, mulai dari harga rumah yang dibeli oleh bank hingga margin keuntungan yang ditetapkan. Semua informasi penting disampaikan di awal dan tidak berubah hingga cicilan lunas. Dari sudut pandang syariah, akad ini dinilai adil karena tidak mengandung unsur riba, serta sejalan dengan nilai-nilai keislaman. Selain itu, nasabah

⁷¹ Muh Arif, *Nasabah BSI Cab Parepare*, Wawancara 12 Mei 2025

⁷² Basri, *Nasabah BSI Cab Parepare*, Wawancara 20 Mei 2025

merasa dilayani secara baik dan manusiawi, terutama saat menghadapi keterlambatan pembayaran

Hasil wawancara lainnya juga menjelaskan dari nasabah bahwa:

Dulu saya sempat ragu dengan pembiayaan bank syariah, tapi setelah mengikuti proses di BSI Parepare, saya merasa tenang karena sistemnya benar-benar mengikuti prinsip Islam. Saya diberi penjelasan bahwa rumah dibeli dulu oleh pihak bank, baru dijual kepada saya dengan margin yang jelas. Tidak ada bunga, tidak ada denda yang mencekik kalau telat, dan akadnya benar-benar sesuai dengan prinsip jual beli.⁷³

Hasil wawancara dengan salah satu nasabah BSI Cabang Parepare menunjukkan adanya perubahan pandangan positif terhadap pembiayaan syariah, khususnya akad murabahah. Sebagaimana dijelaskan dalam Website BSI terkait dengan bagaimana akad murabahah perspektif kontemporer bahwa Murabahah adalah akad jual beli di mana bank syariah membeli terlebih dahulu rumah yang diinginkan nasabah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang disepakati (harga beli + margin keuntungan). Nasabah membayar harga tersebut secara angsuran/cicilan tetap sesuai dengan kesepakatan awal.⁷⁴ Awalnya nasabah mengaku sempat ragu terhadap sistem pembiayaan di bank syariah. Namun, setelah menjalani proses di BSI dan nasabah mendapatkan informs melalui Website terkait dengan akad murabahah maka nasabah merasa tenang dan yakin karena sistem yang diterapkan benar-benar mudah dan mengikuti prinsip Islam. Nasabah mendapatkan penjelasan bahwa pihak bank terlebih dahulu membeli rumah yang diinginkan, lalu menjualnya kembali dengan margin keuntungan yang disepakati secara transparan.

⁷³ Farida, *Nasabah BSI Cab Parepare*, Wawancara 12 Juni 2025

⁷⁴ Bank Syariah Indonesia. (2023, 15 Agustus). *Pembiayaan KPR sesuai prinsip Syariah*. Diakses dari <https://www.bankbsi.co.id/news-update/edukasi/pembiayaan-kpr-sesuai-prinsip-syariah>

Tidak ada sistem bunga maupun denda yang memberatkan ketika terjadi keterlambatan pembayaran

Hasil wawancara lainnya juga menjelaskan dari nasabah bahwa:

Akad murabahah di BSI menurut saya sangat baik karena tidak hanya mengikuti hukum fiqh, tapi juga sudah menyesuaikan dengan kebutuhan zaman sekarang. Mulai dari transparansi harga, cicilan tetap, hingga akses informasi yang mudah lewat aplikasi.⁷⁵

Hasil wawancara dengan salah satu nasabah BSI Cabang Parepare mengungkapkan bahwa akad murabahah dinilai sangat baik karena tidak hanya sesuai dengan hukum fiqh, tetapi juga relevan dengan kebutuhan dan perkembangan zaman. Nasabah menyoroti aspek transparansi harga dan pembayaran yang dijelaskan sejak awal, serta kepastian cicilan tetap selama masa pembiayaan sebagai nilai lebih. Selain itu, kemudahan akses informasi melalui aplikasi digital seperti BSI Mobile juga menjadi poin penting, karena memungkinkan nasabah memantau status pembiayaannya secara praktis.

3. Akad Murabahah Di BSI Cabang Parepare Dapat Menjadi Solusi Transaksi Yang Efektif Sesuai Dengan Prinsip Syariah

Akad murabahah menjadi salah satu bentuk pembiayaan yang paling umum digunakan, terutama untuk pembelian barang atau properti seperti rumah. Di BSI (Bank Syariah Indonesia) Cabang Parepare, akad ini diaplikasikan sebagai solusi transaksi yang tidak hanya memberikan kemudahan bagi nasabah dalam memenuhi kebutuhan pembiayaan, tetapi juga memastikan bahwa setiap transaksi berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Murabahah adalah akad jual beli di mana bank terlebih dahulu membeli barang yang dibutuhkan nasabah, kemudian menjualnya

⁷⁵ Basri, *Nasabah BSI Cab Parepare*, Wawancara 20 Mei 2025

kembali kepada nasabah dengan margin keuntungan yang telah disepakati sebelumnya. Pertanyaan terkait dengan menurut Anda, apakah akad murabahah dalam pembiayaan perumahan di BSI Parepare ini mencerminkan prinsip-prinsip syariah secara adil dan dapat menjadi solusi pembiayaan, berikut hasil wawancara yang dilakukan dengan Nasabah BSI Cabang Parepare bahwa:

Menurut saya, akad murabahah di BSI Parepare sudah cukup mencerminkan prinsip-prinsip syariah secara adil. Ketika saya mengajukan pembiayaan rumah, saya dijelaskan bahwa akad ini bukan seperti pinjaman dengan bunga seperti di bank konvensional. Dalam akad murabahah, pihak BSI membeli terlebih dahulu rumah yang saya pilih, lalu menjual kembali kepada saya dengan harga yang sudah disepakati bersama, dan margin keuntungannya pun ditentukan sejak awal.⁷⁶

Hasil wawancara dengan salah satu nasabah BSI Cabang Parepare menunjukkan bahwa akad murabahah dinilai telah mencerminkan prinsip-prinsip syariah secara adil dan transparan. Nasabah menyampaikan bahwa proses pembiayaan perumahan melalui akad murabahah berbeda dengan sistem pinjaman berbunga di bank konvensional. Dalam praktiknya, BSI terlebih dahulu membeli rumah yang menjadi pilihan nasabah, lalu menjual kembali kepada nasabah dengan harga yang sudah mencakup margin keuntungan yang disepakati sejak awal. Dengan sistem ini, nasabah merasa lebih tenang karena tidak ada bunga yang berubah-ubah dan cicilan tetap selama masa pembiayaan.

Narasumber lainnya menjelaskan bahwa:

Saya memilih akad murabahah di BSI karena saya memang mencari pembiayaan yang sesuai dengan nilai-nilai syariah. Setelah berkonsultasi dengan pihak bank, saya paham bahwa dalam akad murabahah tidak ada unsur spekulasi atau ketidakpastian. Semua akad dan dokumen yang saya tandatangani dijelaskan dengan detail. Saya merasa dilibatkan secara sadar

⁷⁶ Ela, *Nasabah BSI Cab Parepare*, Wawancara 11 Juni 2025

dalam prosesnya, dan itu sangat penting bagi saya karena dalam Islam, keadilan dan kejelasan adalah hal yang utama.⁷⁷

Narasumber lainnya juga menegaskan bahwa pilihan terhadap akad murabahah di BSI didasarkan pada keinginan untuk memperoleh pembiayaan yang sesuai dengan nilai-nilai syariah merasa bahwa transparansi dan kejelasan dalam setiap tahapan proses menjadi keunggulan utama dari akad ini. Menurutnya, tidak adanya unsur spekulasi (gharar) maupun ketidakpastian dalam akad murabahah membuatnya merasa aman dan nyaman. Setiap dokumen dan klausul akad dijelaskan secara rinci oleh pihak bank sehingga merasa dilibatkan secara aktif dan sadar dalam seluruh proses transaksi.

Narasumber lainnya juga menjelaskan dari pihak CS bahwa:

Dari sisi pelayanan dan akad, kami di BSI selalu memastikan bahwa akad murabahah yang kami tawarkan benar-benar sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Dalam akad ini, bank tidak memberikan pinjaman uang secara langsung kepada nasabah, tetapi membeli terlebih dahulu rumah atau properti yang diinginkan, lalu menjualnya kembali dengan harga yang sudah ditambahkan margin keuntungan yang disepakati. Semua rincian harga dan margin dituliskan di awal secara transparan, sehingga tidak ada unsur riba atau gharar (ketidakpastian) dalam transaksi.⁷⁸

Narasumber dari pihak Marketing BSI Cabang Parepare menjelaskan bahwa dari segi pelayanan maupun struktur akad, BSI berkomitmen penuh untuk menjaga kesesuaian dengan prinsip-prinsip syariah. Dalam pelaksanaan akad murabahah, bank tidak memberikan dana secara langsung kepada nasabah seperti dalam sistem konvensional, melainkan terlebih dahulu membeli properti atau rumah yang diinginkan nasabah. Setelah itu, properti tersebut dijual kembali kepada nasabah dengan penambahan margin keuntungan yang telah disepakati sejak awal. Seluruh

⁷⁷ Farida, *Nasabah BSI Cab Parepare*, Wawancara 12 Juni 2025

⁷⁸ Nurfiki, *CSR BSI Cab Parepare*, Wawancara 12 Juni 2025

rincian transaksi, mulai dari harga pokok hingga margin, dicantumkan secara transparan dalam akad.

Sedangkan pada penjelasan lainnya bahwa:

Sebagai marketing, kami sering berhadapan langsung dengan calon nasabah yang mencari pembiayaan rumah secara syariah. Berdasarkan pengalaman saya, akad murabahah memang menjadi salah satu solusi yang efektif dan paling diminati karena memberikan kepastian harga dan cicilan tetap selama masa tenor. Banyak nasabah merasa lebih nyaman karena mereka tidak terkena fluktuasi suku bunga seperti di bank konvensional.⁷⁹

Penjelasan dari pihak marketing BSI Cabang Parepare menegaskan bahwa akad murabahah merupakan salah satu solusi pembiayaan yang paling efektif dan banyak diminati oleh masyarakat, khususnya bagi mereka yang mencari sistem pembiayaan berbasis syariah. Dalam praktiknya, akad ini memberikan kepastian harga dan cicilan tetap selama masa tenor, sehingga nasabah tidak perlu khawatir terhadap fluktuasi suku bunga seperti yang umum terjadi di bank konvensional. Hal ini memberikan rasa aman dan kenyamanan bagi nasabah, karena mereka dapat merencanakan keuangan jangka panjang secara lebih stabil.

Pertanyaan terkait dengan apakah Anda merasa puas dengan layanan pembiayaan perumahan dengan akad murabahah di BSI Parepare, berikut hasil wawancara yang dilakukan dengan Nasabah BSI Cabang Parepare bahwa:

Secara keseluruhan, saya merasa cukup puas dengan layanan pembiayaan perumahan menggunakan akad murabahah di BSI Parepare. Dari awal proses pengajuan hingga pencairan dana, pegawai bank memberikan penjelasan yang jelas dan sabar. Mereka tidak terburu-buru dalam melayani, bahkan memberikan simulasi cicilan berdasarkan kemampuan keuangan saya.⁸⁰

⁷⁹Musnadil, *Marketing BSI Cab Parepare*, Wawancara 10 Juni 2025

⁸⁰ Muh Arif, *Nasabah BSI Cab Parepare*, Wawancara 12 Mei 2025

Hasil wawancara dengan salah satu nasabah BSI Cabang Parepare menunjukkan bahwa nasabah merasa cukup puas dengan layanan pembiayaan perumahan menggunakan akad murabahah. Kepuasan tersebut muncul karena proses layanan yang diberikan berjalan dengan baik, mulai dari tahap awal pengajuan hingga pencairan dana. Pegawai bank dinilai komunikatif dan sabar dalam memberikan penjelasan terkait prosedur pembiayaan, serta membantu nasabah memahami simulasi cicilan sesuai dengan kemampuan keuangan mereka. Pendekatan pelayanan yang tidak terburu-buru ini memberi kesan profesional sekaligus humanis, sehingga nasabah merasa nyaman dan terbantu selama mengikuti proses pembiayaan

Hasil wawancara juga menjelaskan bahwa:

Margin keuntungan dari pihak bank sudah disampaikan sejak awal dan bersifat tetap, jadi saya tahu berapa total yang harus saya bayar hingga pelunasan. Tidak ada biaya tersembunyi. Dari sisi pelayanan, pegawai BSI sangat komunikatif baik melalui tatap muka di kantor maupun follow-up via telepon dan WhatsApp. Mereka juga tidak segan memberikan penjelasan tambahan tentang akad murabahah dan memastikan bahwa saya memahami sepenuhnya.⁸¹

Hasil wawancara dengan nasabah BSI Cabang Parepare juga menunjukkan tingkat kepuasan yang tinggi terhadap transparansi dan pelayanan dalam pembiayaan perumahan dengan akad murabahah. Nasabah menyampaikan bahwa margin keuntungan bank sudah dijelaskan sejak awal dan bersifat tetap, sehingga ia mengetahui secara pasti jumlah total pembayaran hingga pelunasan tanpa khawatir adanya biaya tersembunyi. Selain itu, pelayanan pegawai BSI dinilai sangat baik dan komunikatif, baik secara langsung di kantor maupun melalui media komunikasi seperti telepon dan WhatsApp. Pegawai juga dinilai proaktif dalam memberikan

⁸¹ Puang Aco, *Nasabah BSI Cab Parepare*, Wawancara 13 Mei 2025

penjelasan tambahan mengenai akad murabahah, memastikan bahwa nasabah memahami seluruh proses dengan jelas dan tanpa kebingungan

Narasumber lainnya juga menjelaskan bahwa:

Saya puas dengan pelayanan pembiayaan murabahah di BSI karena prosesnya tidak berbelit-belit. Setelah saya menyerahkan dokumen dan memenuhi persyaratan, tim BSI langsung menindaklanjuti dengan survei lokasi rumah yang ingin saya beli. Mereka sangat terbuka dalam memberikan informasi, termasuk soal margin, tenor, dan estimasi angsuran per bulan.⁸²

Narasumber lainnya juga menyatakan kepuasan terhadap layanan pembiayaan perumahan dengan akad murabahah di BSI Cabang Parepare. Ia mengungkapkan bahwa proses yang dijalani tidak berbelit-belit, dimulai dari penyerahan dokumen hingga tindak lanjut berupa survei lokasi rumah oleh tim BSI. Transparansi informasi juga menjadi salah satu keunggulan layanan yang dirasakan, di mana pihak bank secara terbuka menjelaskan mengenai margin keuntungan, tenor pembiayaan, serta estimasi angsuran bulanan

Sedangkan hasil wawancara dari CS menjelaskan bahwa:

Dalam pekerjaan kami di bagian layanan pelanggan, kami selalu memastikan bahwa setiap nasabah memahami isi dan mekanisme akad murabahah sebelum proses penandatanganan dilakukan. Akad ini mencerminkan prinsip syariah karena tidak melibatkan bunga, melainkan margin keuntungan yang disepakati sejak awal. Semua komponen biaya dijelaskan secara transparan, termasuk harga rumah yang dibeli oleh bank dan margin keuntungan yang ditambahkan. Kami juga memberikan brosur syariah dan panduan tertulis agar nasabah bisa membaca kembali di rumah. Jadi, menurut saya, akad ini cukup adil dan menjadi solusi pembiayaan yang sesuai syariah, terutama bagi mereka yang ingin membeli rumah secara halal.⁸³

⁸² Farida, *Nasabah BSI Cab Parepare*, Wawancara 12 Juni 2025

⁸³ Nurfiki, *CSR BSI Cab Parepare*, Wawancara 12 Juni 2025

Hasil wawancara dengan pihak Customer Service (CS) BSI Cabang Parepare menunjukkan bahwa mereka memiliki peran penting dalam memastikan pemahaman nasabah terhadap akad murabahah sebelum proses penandatanganan dilakukan. CS menegaskan bahwa akad ini sesuai dengan prinsip syariah karena tidak melibatkan bunga, melainkan menggunakan margin keuntungan yang telah disepakati sejak awal secara transparan. Seluruh komponen biaya, termasuk harga rumah dan margin, dijelaskan secara rinci kepada nasabah. Untuk memperkuat pemahaman, nasabah juga diberikan brosur dan panduan tertulis yang dapat dipelajari kembali di rumah

Narasumber lainnya juga menjelaskan bahwa:

Sebagai teller, saya memang tidak langsung menangani akad murabahah, tapi kami sering membantu nasabah yang datang untuk menyetor angsuran atau bertanya soal tagihan pembiayaan rumah mereka. Dari interaksi tersebut, saya melihat bahwa akad murabahah yang diterapkan oleh BSI cukup mudah dipahami oleh nasabah. Jumlah cicilan tetap, tidak berubah meski ada perubahan kondisi ekonomi, jadi ini memberikan rasa aman bagi mereka.⁸⁴

Narasumber lainnya yang berperan sebagai teller di BSI Cabang Parepare menjelaskan bahwa meskipun tidak secara langsung menangani proses akad murabahah, mereka tetap berinteraksi dengan nasabah dalam hal pelayanan pembayaran angsuran atau pertanyaan seputar tagihan pembiayaan rumah. Berdasarkan pengalaman tersebut, teller menilai bahwa akad murabahah yang diterapkan oleh BSI cukup mudah dipahami oleh nasabah. Salah satu aspek yang paling diapresiasi oleh nasabah adalah kepastian cicilan yang bersifat tetap dan tidak terpengaruh oleh perubahan kondisi ekonomi.

⁸⁴ Muh Arif, *Nasabah BSI Cab Parepare*, Wawancara 12 Mei 2025

B. Pembahasan

1. Prosedur Pengajuan Nasabah Menggunakan BSI Mobile dengan Akad Murabahah di BSI Cabang Parepare Sebagai Bentuk Transparansi

Pembahasan penelitian mendeskripsikan terkait dengan prosedur pengajuan nasabah menggunakan BSI Mobile dengan Akad Murabahah di BSI Cabang Parepare Sebagai Bentuk Transparansi, Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan prosedur pengajuan pembiayaan nasabah menggunakan BSI Mobile dengan akad murabahah di BSI Cabang Parepare. Fokus utama dari penelitian ini adalah sejauh mana proses digital ini mendukung transparansi dalam layanan perbankan syariah. Dalam konteks ini, transparansi selama proses administrasi dipandang sebagai elemen penting untuk menjaga kepercayaan nasabah. Penelitian ini juga mengevaluasi persepsi nasabah dan pegawai terhadap akuntabilitas proses digital. Melalui pendekatan kualitatif, data dikumpulkan dari wawancara dan dokumentasi terkait.

Salah satu aspek penting dalam prosedur pengajuan pembiayaan adalah kemudahan akses digital. Dengan BSI Mobile, nasabah dapat mengajukan pembiayaan kapan pun dan di mana pun tanpa harus datang langsung ke kantor cabang. Hal ini memberikan fleksibilitas dan efisiensi dalam pengajuan pembiayaan. Penggunaan teknologi ini menunjukkan adaptasi layanan perbankan syariah terhadap perkembangan zaman. Nasabah merasa lebih praktis dalam menjalani proses awal pengajuan.

Formulir pengajuan yang tersedia secara digital memungkinkan pengisian data dilakukan secara sistematis. Informasi pribadi, pekerjaan, penghasilan, dan objek pembiayaan diisi dalam satu platform. Hal ini mempermudah analisa awal oleh pihak bank tanpa perlu dokumen fisik. Sistem ini mempercepat proses penilaian dan

mengurangi kesalahan input. Nasabah juga merasa terbantu karena prosesnya sederhana.

Dokumen pendukung seperti KTP, slip gaji, dan dokumen properti dapat diunggah langsung melalui aplikasi. Fitur ini menghemat waktu nasabah dan mempercepat validasi dokumen. Kepraktisan ini memperkuat transparansi karena semua proses tercatat secara digital. Selain itu, nasabah tidak perlu antre lama di kantor. Hal ini meningkatkan kepuasan dan kepercayaan nasabah.

Verifikasi dokumen dan analisa kelayakan dilakukan oleh tim bank setelah data lengkap merupakan bentuk transparansi proses yang dilakukan oleh pihak bank. Proses ini dilakukan dengan prinsip kehati-hatian dan sesuai syariah. Bank memastikan bahwa nasabah memenuhi kriteria kelayakan untuk menghindari risiko pembiayaan. Penilaian ini dilakukan secara profesional dan bertanggung jawab. Tahapan ini penting untuk menjamin keadilan dan keberlanjutan akad.

Setelah proses analisis, dilakukan penandatanganan akad murabahah. Akad bisa dilakukan secara digital melalui e-signature atau secara langsung di kantor. Pilihan hybrid ini menyesuaikan kondisi nasabah dan mematuhi ketentuan hukum dan syariah. Hal ini memberikan fleksibilitas tanpa mengurangi esensi akad. Prosedur ini menunjukkan komitmen BSI dalam menjaga integritas akad.

Nasabah juga mendapat notifikasi secara real-time terkait status pengajuan. Setiap perkembangan proses disampaikan melalui aplikasi atau pesan singkat. Ini mencerminkan transparansi dan akuntabilitas yang tinggi dalam pelayanan. Nasabah dapat memantau tahapan pembiayaannya dengan mudah. Informasi yang jelas dan cepat memperkuat kepercayaan pada sistem digital BSI.

Salah satu fitur unggulan dalam BSI Mobile adalah simulasi pembiayaan. Fitur ini memungkinkan nasabah menghitung estimasi cicilan, tenor, dan margin keuntungan sebelum mengajukan pembiayaan. Nasabah dapat memperkirakan kemampuan finansialnya sebelum terikat dalam akad. Transparansi ini membantu pengambilan keputusan yang bijak. Kejelasan informasi merupakan nilai tambah yang penting.

Keamanan data menjadi prioritas dalam layanan digital ini. Sistem BSI dilengkapi enkripsi dan autentikasi berlapis untuk menjaga kerahasiaan data nasabah. Transaksi dilakukan dengan sistem yang aman dan terverifikasi. Nasabah merasa terlindungi selama menggunakan layanan digital ini. Perlindungan data memperkuat kepercayaan terhadap bank.

Dalam proses digital, BSI juga menyediakan layanan bantuan. Nasabah bisa mengakses bantuan melalui chatbot, call center, atau langsung ke cabang. Layanan ini membantu menyelesaikan kendala teknis atau informasi yang belum jelas. Pendampingan ini membuat nasabah merasa tidak sendirian dalam proses digital. Pelayanan ini memperkuat nilai humanis dalam transaksi syariah.

Untuk kasus tertentu, evaluasi tambahan dilakukan oleh pegawai cabang. Hal ini termasuk survei lapangan atau wawancara langsung dengan nasabah. Tujuannya adalah memastikan keabsahan informasi dan objek pembiayaan. Meskipun digital, proses tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian. Ini menunjukkan bahwa digitalisasi tidak menghilangkan peran manusia sepenuhnya.

Wawancara dengan CS BSI Parepare mengungkapkan bahwa pengajuan terbuka untuk berbagai kalangan. PNS dan pegawai swasta dapat mengajukan pembiayaan melalui BSI Mobile. Bank juga bekerja sama dengan developer perumahan untuk

mempermudah proses. Developer bisa datang ke bank untuk melakukan verifikasi langsung. Prosedur ini mempermudah koordinasi dan mempercepat akad. Formulir pengajuan bisa diisi secara langsung atau melalui aplikasi. Setelah pengisian, nasabah diminta melengkapi dokumen pendukung. Proses selanjutnya adalah analisa kelayakan oleh tim pembiayaan. Jika disetujui, akad dilakukan dan dana dicairkan ke pihak penjual. Prosedur ini menunjukkan efisiensi proses dalam pembiayaan syariah.

Teller BSI juga berperan dalam memberikan informasi awal kepada nasabah. Mereka menjadi pintu pertama ketika nasabah datang menanyakan pembiayaan. Setelah itu, nasabah diarahkan ke bagian pembiayaan atau marketing. Hal ini menunjukkan bahwa seluruh staf memiliki pemahaman dasar mengenai produk syariah. Koordinasi antar bagian mendukung kelancaran pelayanan.

Nasabah merasa prosedur yang dijalankan cukup cepat dan tidak berbelit-belit. Setelah dokumen lengkap, proses survei dan akad berjalan lancar. Semua tahapan dijalani tanpa kendala berarti. Pengalaman ini memperkuat citra positif BSI sebagai bank syariah modern. Nasabah merasa dihargai dan dilayani dengan baik.

Selain kecepatan, transparansi margin dan cicilan juga diapresiasi nasabah. Tidak ada biaya tersembunyi dalam proses pembiayaan. Semua informasi disampaikan sejak awal secara terbuka. Hal ini mencerminkan prinsip keadilan dalam transaksi syariah. Nasabah merasa tenang karena memahami kewajiban finansial mereka.

Nasabah juga merasa diperlakukan secara manusiawi jika mengalami keterlambatan pembayaran. BSI memberikan pendekatan yang solutif dan tidak menekan. Hal ini sejalan dengan prinsip rahmatan lil 'alamin dalam ekonomi syariah.

Bank tidak serta merta memberikan sanksi, tetapi mencari solusi terbaik. Pendekatan ini meningkatkan loyalitas nasabah.

Aplikasi BSI Mobile dinilai sangat membantu dalam proses pengajuan. Nasabah dapat melakukan simulasi dan memantau status pengajuan secara langsung hingga pencairan dana. Fitur ini meningkatkan efisiensi dan transparansi layanan. Digitalisasi memperkuat aksesibilitas dan keterbukaan informasi. Nasabah merasa lebih mandiri dan teredukasi.

Keseluruhan proses pengajuan pembiayaan melalui BSI Mobile dinilai positif. Prosesnya cepat, transparan, dan aman. BSI berhasil memadukan prinsip syariah dengan inovasi digital. Layanan ini menjawab kebutuhan masyarakat modern yang ingin transaksi halal dan efisien. Kepercayaan terhadap bank syariah pun semakin meningkat.

Prosedur pengajuan pembiayaan hingga pencairan dana serta cicilan yang harus dibayarkan oleh nasabah dengan akad murabahah melalui BSI Mobile di BSI Cabang Parepare mencerminkan prinsip transparansi secara nyata. Semua tahapan, mulai dari pengajuan, verifikasi, hingga pencairan dana dilakukan dengan terbuka dan akuntabel. Hal ini memperkuat posisi BSI sebagai bank syariah yang adaptif dan terpercaya. Penelitian ini juga memberikan kontribusi dalam pengembangan layanan digital syariah. Rekomendasi ke depan adalah peningkatan literasi digital syariah bagi nasabah agar penggunaan BSI Mobile semakin optimal.

2. Peran Akad Murabahah dalam Membantu Nasabah untuk Pembiayaan Kepemilikan Rumah.

Implementasi peran akad murabahah di BSI Cabang Parepare menunjukkan komitmen kuat terhadap prinsip-prinsip syariah. Proses pembiayaan dilakukan

dengan mudah dan terstruktur. Akad ini tidak hanya sah menurut hukum fiqh, tetapi juga relevan dengan tuntutan masyarakat modern. Kejelasan margin dan cicilan tetap menjadi daya tarik utama bagi nasabah. Hal ini menunjukkan integrasi antara nilai syariah dan kebutuhan kontemporer.

Dalam perspektif kontemporer, pembiayaan syariah harus tidak hanya bebas riba, tetapi juga akuntabel dan efisien. BSI Parepare menjalankan akad murabahah dengan pendekatan profesional. Nasabah diberikan pemahaman menyeluruh sejak awal pengajuan. Ini menunjukkan aspek edukatif yang penting dalam layanan keuangan syariah. Edukasi nasabah merupakan bagian dari prinsip masalah (kebaikan umum).

Tahapan awal dalam pembiayaan murabahah dimulai dari niat nasabah untuk mengajukan permohonan. Petugas bank menjelaskan secara detail mengenai struktur pembiayaan, margin, dan jangka waktu. Seluruh proses dilakukan tanpa paksaan dan dengan prinsip saling ridha. Hal ini mencerminkan nilai etika Islam dalam bermuamalah dan juga menjadi salah kemudahan bagi nasabah dalam pembiayaan perumahan.

Pengalaman lain dari nasabah menunjukkan bahwa awalnya terdapat keraguan terhadap bank syariah. Namun setelah menjalani proses pembiayaan di BSI, persepsi tersebut berubah positif. Penjelasan bahwa bank membeli rumah terlebih dahulu memberi pemahaman bahwa tidak ada unsur bunga. Sistem margin tetap dianggap lebih adil dan sesuai syariah. Ini membuktikan pentingnya komunikasi dan edukasi dalam meningkatkan literasi keuangan syariah.

Seperti yang disampaikan oleh ⁸⁵Rahman Ambo Masse mekanisme pasar yang diterapkan dalam Islam yaitu kebebasan pasar di mana hasil permintaan serta penawaran saat ini menentukan semua bentuk penetapan harga, sehingga segala bentuk perubahan yang disebabkan selain faktor permintaan dan penawaran merupakan perbuatan yang menzalimi. Harga yang tidak menimbulkan eksploitasi maupun kezaliman (berlaku adil), yang bisa merugikan salah satu pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut, disebut selaku harga yang wajar.

Nasabah juga menyebutkan bahwa tidak ada bunga atau fluktuasi cicilan. Ketetapan cicilan dari awal hingga akhir membuat perencanaan keuangan menjadi lebih stabil sehingga memudahkan nasabah dalam mengatur keuangan pribadinya untuk pembayaran cicilan. Hal ini sejalan dengan prinsip kepastian hukum dalam transaksi syariah, kepastian ini penting untuk menghindari perselisihan di kemudian hari. Murabahah menjadi pilihan rasional sekaligus spiritual bagi masyarakat. Relevansi penjelasan tersebut sejalan dengan bagaimana pandangan sahrani yang menjelaskan bahwa Baik implementasi peran akad murabahah di BSI maupun penelitian tentang dinar sama-sama menawarkan solusi ekonomi berbasis syariah di tengah tantangan modern. Akad murabahah menawarkan sistem pembiayaan rumah yang bebas riba dan transparan, sementara penggunaan dinar dipertimbangkan sebagai alat tukar yang stabil dan bernilai intrinsik tinggi.⁸⁶

⁸⁵ Rahman Ambo Masse. (2023). Mekanisme Penetapan Harga yang Adil dalam Ekonomi Syariah. *Journal of Economic, Public, and Accounting*

⁸⁶ Sahrani, S., Peluang penggunaan dinar sebagai alat pembayaran di Indonesia dari perspektif fenomenologi. (*Jurnal Asy-Syarikah: Jurnal Lembaga Keuangan, Ekonomi dan Bisnis Islam*, **3**(2), 104–117. 2021)

Akad murabahah tidak hanya sesuai dengan hukum fiqh, tetapi juga adaptif terhadap teknologi. Nasabah menyebutkan kemudahan memantau cicilan melalui aplikasi BSI Mobile. Digitalisasi layanan merupakan bagian dari kebutuhan zaman. Ini menunjukkan bahwa prinsip syariah tidak kaku, tetapi fleksibel sesuai dengan maqashid syariah. Teknologi digunakan untuk memperkuat nilai transparansi dan pelayanan.

BSI Parepare juga melakukan inovasi dalam mempercepat dan mempermudah proses layanan. Dengan dukungan teknologi dan tim profesional, proses pengajuan hingga pencairan dana menjadi lebih efisien. Efisiensi ini tidak mengorbankan prinsip-prinsip syariah. Sebaliknya, ia memperkuat posisi murabahah sebagai produk yang praktis sekaligus islami. Hal ini membuat masyarakat lebih tertarik memilih pembiayaan syariah.

Peran Dewan Pengawas Syariah juga menjadi aspek penting dalam implementasi akad. DPS bertugas memastikan bahwa setiap transaksi sesuai dengan fatwa dan ketentuan syariah. Keberadaan DPS memberi legitimasi terhadap kehalalan proses pembiayaan. Ini juga menjadi jaminan bahwa bank tidak menyimpang dari prinsip Islam. Pengawasan yang baik akan meningkatkan kredibilitas bank syariah. Dalam konteks muamalah kontemporer, prinsip keadilan, kemudahan, dan kemanfaatan sangat ditekankan. Akad murabahah di BSI telah memenuhi ketiga prinsip tersebut. Nasabah merasa terbantu secara ekonomi dan tenang secara spiritual. Pembiayaan tidak menimbulkan beban psikologis atau finansial yang berat. Ini membedakan bank syariah dari lembaga keuangan konvensional.

Penjelasan tersebut sejalan dengan pandangan Andi Rio Makkulau bahwa dalam implementasi akad murabahah di BSI, Dewan Pengawas Syariah (DPS)

memiliki peran strategis dalam memastikan bahwa setiap produk dan transaksi patuh terhadap fatwa DSN-MUI dan ketentuan syariah lainnya. Selaras dengan hasil penelitian pada Bank Muamalat Parepare yang juga menekankan bahwa penerapan prinsip syariah dalam murabahah harus merujuk pada Undang-undang Perbankan Syariah, fatwa DSN-MUI, dan ketentuan dari BI dan OJK.⁸⁷

Pihak bank juga memberikan waktu yang cukup bagi nasabah untuk memahami akad. Tidak ada unsur paksaan dalam penandatanganan perjanjian. Proses ini dilakukan dengan asas musyawarah dan saling ridha. Ini sesuai dengan prinsip akad dalam Islam yang harus berdasarkan kerelaan kedua belah pihak. Sikap ini memperlihatkan integritas moral lembaga keuangan syariah. Para petugas juga memberikan simulasi cicilan kepada nasabah sebelum akad ditandatangani. Simulasi ini membantu nasabah memahami beban keuangan mereka secara realistis. Tidak ada kejutan atau biaya tersembunyi di kemudian hari penting untuk menjaga kepercayaan jangka panjang. Transparansi seperti ini mencerminkan akhlak bisnis yang islami.

Penjelasan tersebut juga didukung oleh penjelasan Muhammad Majdy bahwa dalam praktik pembiayaan murabahah, baik di BSI maupun Bank Muamalat, DPS memiliki tanggung jawab untuk mengawasi agar seluruh produk dan transaksi sesuai dengan fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI menunjukkan bahwa fatwa memiliki fungsi imperatif dan operasional dalam sistem keuangan syariah di Indonesia, meskipun secara hukum nasional, fatwa baru memiliki kekuatan mengikat ketika diadopsi oleh otoritas negara, seperti dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI).⁸⁸

⁸⁷ Makkulau, A. R., Penerapan prinsip syariah dalam akad pembiayaan murabahah pada Bank Muamalat. *Jurnal Iqtisaduna*, 2017, 3(1), 60–78

⁸⁸ Amiruddin, M. M. Imposisi fatwa terhadap regulasi perbankan syariah. (*Bilancia: Jurnal Studi Ilmu Syariah dan Hukum*, 2018) 12(1), 49–78

Sistem pembayaran juga fleksibel dan mudah dilakukan melalui kanal digital. Nasabah dapat menyetor cicilan melalui ATM, mobile banking, atau datang langsung ke teller. Ini memberi pilihan sesuai kenyamanan nasabah. Aksesibilitas layanan menjadi keunggulan bank syariah modern. Hal ini menjawab tantangan efisiensi di era digital. Akad murabahah juga memberi kontribusi dalam penguatan ekonomi umat. Dengan pembiayaan yang terjangkau, masyarakat bisa memiliki rumah sendiri tanpa riba mendorong kepemilikan aset produktif secara halal. Efeknya dapat memperkuat kesejahteraan dan stabilitas keluarga muslim. Akad ini menjadi solusi jangka panjang dalam pembangunan ekonomi berbasis syariah.

Nasabah merasakan adanya nilai ibadah dalam transaksi murabahah. Tidak hanya sekadar pembiayaan, tetapi juga bentuk komitmen kepada ajaran Islam. Proses yang bebas dari riba memberi ketenangan hati. Hal ini menjadikan akad murabahah sebagai alternatif spiritual dan ekonomis. Keuangan syariah bukan sekadar industri, tetapi bagian dari gaya hidup islami.

Berdasarkan penjelasan tersebut relevan dengan QS. Al-Baqarah 2: 275.

الْبَيْعُ إِنَّمَا قَالُوا بِأَنَّهُمْ ذَلِكَ الْمَسِّ مِنَ الشَّيْطَانِ يَتَخَبَّطُهُ الَّذِي يَقُومُ كَمَا إِلَّا يَقُومُونَ لَا الرِّبَا يَأْكُلُونَ الَّذِينَ
عَادَ وَمَنْ اللَّهِ إِلَى وَأَمْرُهُ سَلَفَتْ مَا فَلَهُ فَانْتَهَى رَبِّهِ مِنْ مَوْعِظَةٍ جَاءَهُ فَمَنْ الرِّبَا وَحَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ الرِّبَا مِثْلُ
خُلِدُونَ فِيهَا هُمْ النَّارِ أَصْحَابُ فَأُولَئِكَ

Terjemahnya:

Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi

miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.⁸⁹

Ayat tersebut menjelaskan bahwa dasar utama bagi akad murabahah karena murabahah adalah bentuk jual beli yang halal dan bebas dari unsur riba. Dalam implementasi di BSI Parepare, transaksi dilakukan secara transparan nasabah tahu harga beli bank dan margin keuntungan yang ditetapkan. Transparansi tersebut memastikan bahwa akad ini tidak termasuk dalam praktik riba. Murabahah merupakan bentuk jual beli yang halal karena dilakukan secara transparan dan bebas dari unsur bunga. Dalam praktiknya, BSI Parepare menjelaskan kepada nasabah tentang harga pokok, margin keuntungan, dan cicilan tetap sejak awal, sehingga menghindari riba yang dilarang dalam Islam.

Transaksi murabahah di BSI Parepare juga mencerminkan prinsip kejelasan dan kejujuran sebagaimana ditegaskan bahwa nasabah diberikan informasi yang lengkap mengenai akad yang akan dilakukan, mulai dari harga beli rumah hingga margin keuntungan yang ditetapkan oleh bank menunjukkan adanya kerelaan dan kesepakatan dari kedua pihak yang menjadi syarat sah suatu transaksi dalam Islam. BSI Parepare menjalankan prosedur secara tertib dan profesional, di mana dokumen nasabah diverifikasi secara cermat dan proses akad dilakukan dengan pengawasan dari Dewan Pengawas Syariah menunjukkan bahwa bank menjalankan perannya dengan penuh tanggung jawab dan tidak menyalahgunakan amanah yang diberikan oleh nasabah.

Relevansi pembahasan penelitian tersebut dengan teori Maqashid al-syariah bahwa peran akad murabahah di BSI Cabang Parepare bertujuan tidak hanya untuk

⁸⁹Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an al-Karim. Mushaf Al-Qur'an dan Terjemahannya*. (Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019)

mempermudah dalam hal ekonomi nasabah, tetapi juga menjaga nilai-nilai syariah yang mencerminkan kemaslahatan umat. Dalam konteks maqashid secara umum, pelaksanaan akad murabahah di BSI menunjukkan bahwa hukum Islam tidak hanya ditetapkan untuk mengatur aspek formalitas hukum, tetapi untuk membawa manfaat nyata dan mencegah kerusakan dalam kehidupan manusia. Penggunaan prinsip transparansi, keadilan, dan pelayanan yang manusiawi menjadi bukti bahwa akad murabahah ini bukan hanya sah secara fiqh, melainkan juga membawa hikmah dan tujuan syariah yang lebih luas.

Dari sisi *maqashid syariah khusus*, akad murabahah di BSI Parepare secara langsung bertujuan memenuhi kebutuhan pokok masyarakat yaitu perumahan melalui skema yang tidak bertentangan dengan syariat.⁹⁰ Penjelasan tersebut menunjukkan bahwa akad tersebut dirancang bukan sekadar untuk memenuhi fungsi ekonomi, tetapi juga untuk menjaga kemaslahatan individu dan masyarakat. Pemberian informasi yang jelas tentang harga, margin, dan cicilan tetap, serta kemudahan layanan digital, merupakan upaya menjaga kepercayaan dan kesejahteraan nasabah dalam jangka panjang. Dengan demikian, akad murabahah di BSI Parepare sejalan dengan tujuan-tujuan syariah yang dibangun demi kebaikan manusia.

Penelitian ini juga mencerminkan *maslahah daruriyyah*, yaitu bentuk maslahat yang harus diwujudkan untuk menjaga lima pokok utama dalam maqashid al-syariah: agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta.⁹¹ Dalam konteks ini, akad murabahah berkontribusi langsung pada perlindungan harta karena tidak melibatkan unsur riba dan mencegah eksploitasi ekonomi. Dengan menerapkan transaksi jual beli yang sah

⁹⁰ Mohammad Iqbal, "Modal Intelektual Dan Kinerja Maqashid Syariah Perbankan Syariah Di Indonesia," *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Islam* vol.6, no. 1 (2018): 5-18.

⁹¹ Ahmad Sarwat, *Maqashid Syariah* (Jakarta: Rumah Fiqih Publisng, 2019), h. 19-20

dan adil, BSI Parepare membantu nasabah menjaga hartanya dari praktik keuangan yang merusak. Akad juga menjaga jiwa dan akal, karena prosedurnya didesain untuk memberi ketenangan, kejelasan, dan rasa aman, sehingga tidak menimbulkan stres atau kebingungan yang sering muncul dalam sistem konvensional.

Aspek *masalah hajiyyah* juga terlihat dari pelayanan yang mempermudah nasabah dalam proses akad. Misalnya, dengan menyediakan layanan digital untuk pemantauan cicilan, memberi edukasi mengenai akad murabahah, serta memberikan kebijakan yang manusiawi saat nasabah mengalami keterlambatan pembayaran. Semua ini menjadi bentuk keringanan (*rukhsah*) untuk meringankan beban dan kesulitan hidup nasabah.⁹² Perbankan berperan penting dalam menciptakan masyarakat yang akan menjadi penikmat fasilitas dari perbankan itu sendiri, banyak nasabah mungkin akan merasa terbebani atau bahkan enggan mengambil pembiayaan, yang pada akhirnya akan menghambat akses mereka terhadap tempat tinggal yang layak.

BSI Parepare juga menunjukkan nilai-nilai estetika dan etika dalam praktik murabahah. Misalnya, dengan menjaga adab pelayanan, memperlakukan nasabah dengan sopan, serta menjaga kepercayaan melalui keterbukaan informasi. Pelayanan yang baik dan beretika tidak hanya memperindah hubungan antara bank dan nasabah, tetapi juga mencerminkan akhlak Islam dalam transaksi muamalah.⁹³ Dengan begitu, pembiayaan murabahah tidak hanya menjadi kegiatan ekonomi yang mudah, tetapi juga sarana dakwah dan pembentukan masyarakat yang beretika dan beradab.

⁹² Albanjari, F. Lembaga Keuangan Syariah. CV. Media Sains Indonesia. (2020)

⁹³ Ahmadiono, M. Manajemen Pembiayaan Bank Syariah. IAIN Jember Press. 2021

3. Akad Murabahah Di BSI Cabang Parepare Dapat Menjadi Solusi Transaksi Yang Efektif Sesuai Dengan Prinsip Syariah.

Akad murabahah menjadi salah satu bentuk pembiayaan paling umum dalam perbankan syariah, khususnya untuk pembelian barang atau properti. Di BSI Cabang Parepare, akad ini dijadikan solusi efektif untuk transaksi yang tidak hanya praktis, tetapi juga sesuai prinsip syariah. Murabahah adalah akad jual beli di mana bank membeli barang terlebih dahulu lalu menjualnya kepada nasabah dengan margin keuntungan. Transaksi ini dilakukan dengan kesepakatan di awal dan nilai margin yang transparan. Tujuan utamanya adalah menciptakan transaksi bebas riba yang sesuai syariah.

Nasabah menyampaikan bahwa mereka tidak merasa seperti meminjam uang, tetapi membeli rumah secara halal. Keuntungan atau margin disepakati sejak awal dan tidak berubah. Ini memberikan kepastian pembayaran dalam jangka panjang. Nasabah juga merasakan ketenangan karena tidak ada bunga yang bersifat fluktuatif. Salah satu nasabah menyatakan bahwa transparansi sangat terasa dalam proses akad. Semua dokumen dijelaskan secara rinci oleh pihak bank. Nasabah merasa dilibatkan secara sadar dan aktif dalam proses pengambilan keputusan. Ini penting karena kejelasan akad adalah prinsip utama dalam Islam. Tidak ada unsur spekulasi atau ketidakpastian (gharar) dalam akad ini.

Narasumber dari pihak marketing BSI menyebutkan bahwa mereka memastikan setiap proses akad dilakukan sesuai prinsip syariah. Mereka tidak memberikan uang secara langsung, tetapi membeli rumah dan menjual kembali kepada nasabah. Margin keuntungan juga ditentukan sejak awal dan disampaikan secara transparan. Semua

informasi dicatat dalam dokumen dan disampaikan dengan jelas. Tujuannya untuk menghindari riba dan gharar.

Menurut pihak marketing lainnya, akad murabahah sangat diminati karena kepastian harga dan cicilan tetap. Nasabah merasa lebih nyaman karena tidak terpengaruh fluktuasi suku bunga. Sistem ini membuat nasabah bisa merencanakan keuangan dengan lebih stabil. Mereka juga merasa bahwa proses pengajuan dan akad tidak berbelit. Proses cepat dan efisien menjadi salah satu daya tarik akad murabahah.

Salah satu nasabah menyampaikan bahwa dirinya merasa puas dengan pelayanan dari BSI Cabang Parepare. Pegawai bank memberikan penjelasan yang lengkap dan sabar dalam proses pengajuan. Mereka juga memberikan simulasi cicilan berdasarkan kondisi keuangan nasabah. Ini menunjukkan pendekatan personal yang memperhatikan kemampuan nasabah. Proses ini menciptakan hubungan yang saling percaya antara bank dan nasabah.

Nasabah juga mengungkapkan bahwa tidak ada biaya tersembunyi dalam akad murabahah. Margin keuntungan bersifat tetap dan diketahui sejak awal. Pegawai bank juga aktif menjelaskan akad baik secara tatap muka maupun melalui media komunikasi. Mereka terbuka menjelaskan ketentuan margin, tenor, dan jumlah angsuran. Pelayanan seperti ini memberikan rasa aman dan transparansi bagi nasabah. Narasumber lain menyatakan bahwa setelah menyerahkan dokumen, pihak bank langsung menindaklanjuti dengan survei. Prosesnya tidak rumit dan berjalan cepat. Penjelasan tentang margin dan estimasi cicilan juga sangat terbuka. Ini membuat nasabah merasa dihargai dan diperhatikan. Informasi yang jelas mendorong pengambilan keputusan yang bijak.

Customer Service (CS) BSI menjelaskan bahwa mereka memastikan nasabah memahami akad sebelum menandatangani dokumen. Mereka juga menyediakan brosur syariah dan panduan tertulis untuk dibawa pulang. Tujuannya agar nasabah bisa mempelajari kembali di rumah. CS juga menjelaskan bahwa akad murabahah bebas bunga dan menggunakan margin tetap. Transparansi ini mencerminkan keadilan dalam transaksi syariah.

CS menekankan bahwa seluruh biaya dijelaskan secara terbuka, mulai dari harga rumah hingga margin keuntungan. Mereka berusaha mengedukasi nasabah mengenai syariah dalam transaksi. Setiap nasabah diberi waktu untuk memahami dan bertanya sebelum akad dilakukan. Penjelasan disampaikan dengan bahasa sederhana agar mudah dipahami. Ini membuat nasabah merasa lebih tenang dan yakin. Teller BSI juga menjelaskan bahwa meskipun tidak menangani akad secara langsung, mereka sering membantu nasabah terkait pembayaran angsuran. Berdasarkan interaksi tersebut, mereka melihat bahwa akad murabahah mudah dipahami oleh nasabah. Nasabah merasa tenang karena cicilan tetap dan tidak berubah meski kondisi ekonomi berubah. Hal ini memberikan kestabilan finansial bagi nasabah. Sistem ini juga mengurangi kecemasan nasabah terhadap risiko ekonomi.

Teller menambahkan bahwa banyak nasabah menanyakan tagihan atau jadwal pembayaran, dan mereka bisa menjelaskan dengan mudah. Ini menunjukkan bahwa struktur akad murabahah memang dirancang agar mudah dipahami. Kesederhanaan dalam komunikasi sangat penting dalam menjaga kepuasan nasabah. Selain itu, pendekatan pelayanan yang ramah juga menjadi nilai tambah. Interaksi positif dengan teller mencerminkan komitmen pelayanan yang baik dari BSI.

Akad murabahah juga dinilai sebagai solusi pembiayaan yang adil dan halal oleh masyarakat Parepare. Banyak nasabah memilih akad ini karena keyakinan mereka terhadap sistem syariah. Proses yang cepat, jelas, dan tidak berbelit membuat nasabah merasa dihargai. Nasabah juga menyebutkan bahwa mereka merasa aman karena tidak ada unsur riba dalam transaksi. Ini menjadikan BSI pilihan utama dalam pembiayaan rumah syariah.

Seperti yang disampaikan oleh Emily Nur Saidy pengaturan ekonomi Islam seperti penggunaan akad murabahah berfungsi sebagai sebuah sistem yang tidak hanya mengatur interaksi ekonomi, tetapi juga mempromosikan keseimbangan antara kebutuhan duniawi dan spiritual, menciptakan keadilan sosial, serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Dengan demikian dapat menjadi solusi yang relevan dan berkelanjutan untuk menghadapi tantangan ekonomi modern, sekaligus menjaga nilai-nilai kemanusiaan dan spiritualitas dalam prosesnya⁹⁴

Sistem murabahah BSI memberikan nilai lebih dibanding sistem konvensional. Dengan margin tetap dan tanpa fluktuasi, nasabah bisa merencanakan keuangan dengan lebih baik. Keterlibatan aktif dari pihak bank dalam memberikan edukasi syariah juga menciptakan kesadaran bertransaksi secara halal. BSI juga menunjukkan komitmennya dengan menyediakan fitur simulasi dan bantuan nasabah. Fitur-fitur ini menunjukkan bahwa BSI mendukung transparansi dan edukasi keuangan syariah. Selain itu, kerja sama dengan developer perumahan juga mempercepat proses pengajuan. Nasabah tidak perlu mencari informasi sendiri karena developer dan bank bekerja sama langsung. Hal ini mempercepat proses verifikasi dan penandatanganan

⁹⁴ Emily Nur Saidy. (2024). Sistem Ekonom Islam. Yayasan Tri Edukasi Ilmiah

akad. Dengan sistem ini, proses transaksi berjalan efisien dan syariah tetap terjaga. Kolaborasi ini memperkuat sistem pembiayaan rumah berbasis syariah.

Bagi nasabah yang belum terbiasa dengan sistem syariah, BSI menyediakan panduan dan penjelasan tambahan. Mereka juga membuka akses untuk bertanya melalui layanan digital dan tatap muka. Ini menunjukkan bahwa BSI tidak hanya menjual produk, tetapi juga mengedukasi nasabah. Edukasi ini penting untuk memperkuat literasi keuangan syariah.⁹⁵ Seperti yang disampaikan oleh Ida Ilmiah Mursidin dimana literasi keuangan syariah, yang mencakup dimensi pengetahuan, sikap, dan perilaku, terbukti menjadi faktor penting dalam memengaruhi keputusan masyarakat dalam menggunakan layanan keuangan syariah, sekaligus menjadi jembatan antara religiusitas dan perilaku keuangan Islami.

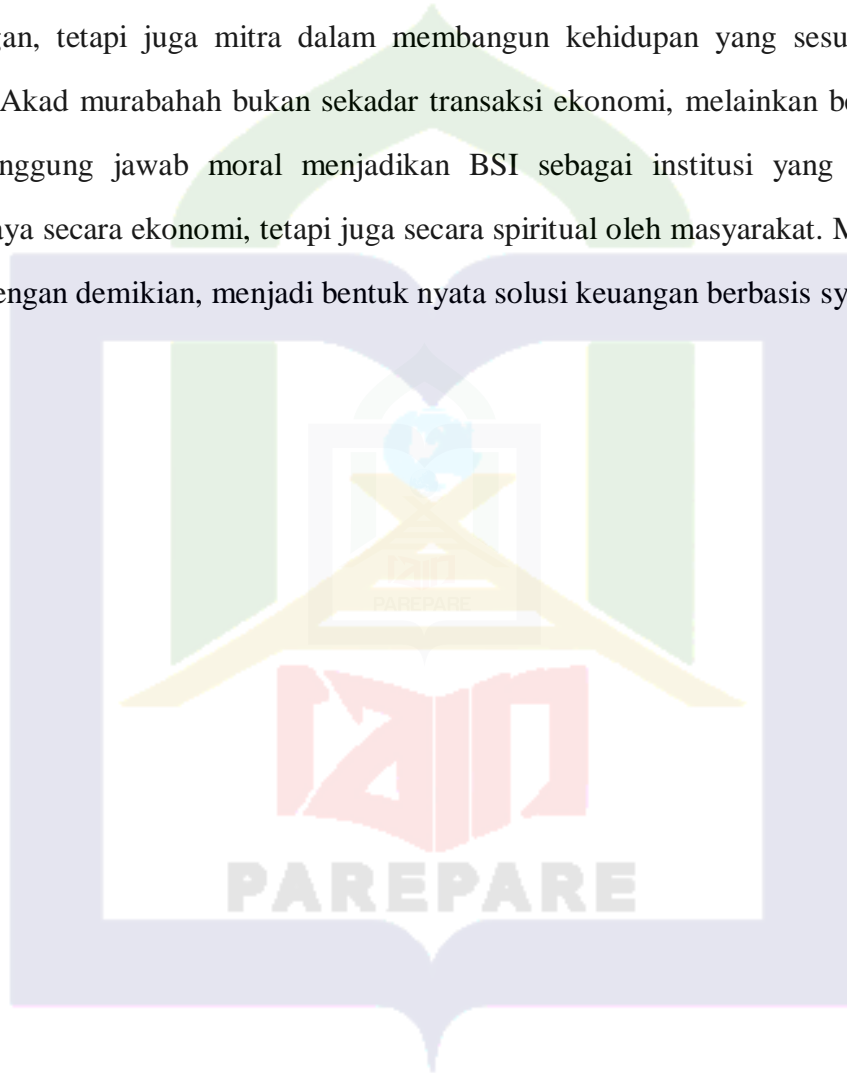
Transparansi menjadi nilai utama dalam setiap tahapan akad murabahah. Margin, tenor, harga rumah, dan estimasi cicilan dijelaskan secara terbuka. Tidak ada biaya tersembunyi maupun klausul yang menimbulkan keraguan. BSI memastikan bahwa seluruh informasi dapat diakses dan dipahami oleh nasabah. Dengan prinsip ini, kepercayaan nasabah terhadap sistem syariah meningkat.

Dalam kesimpulannya, akad murabahah di BSI Parepare dianggap sebagai solusi transaksi yang efektif dan sesuai syariah. Nasabah merasa puas karena semua tahapan dijalankan dengan jujur dan terbuka. Prosesnya cepat, jelas, dan bebas dari unsur yang dilarang syariah. Pihak bank juga aktif menjelaskan seluruh detail akad kepada nasabah. Ini membuat akad murabahah menjadi model pembiayaan ideal dalam sistem perbankan syariah. BSI Cabang Parepare berhasil mengimplementasikan akad murabahah secara profesional dan sesuai prinsip syariah.

⁹⁵ Ida Ilmiah Mursidin. (2023). Indeks Literasi Keuangan Syariah Berperan dalam Inklusi Perbankan Syariah. Jurnal Islamic Science

Komitmen terhadap keadilan, transparansi, dan pelayanan terbukti dari testimoni nasabah. Sistem ini tidak hanya memenuhi kebutuhan keuangan nasabah, tetapi juga memberikan nilai spiritual dan etika dalam transaksi. Hal ini mencerminkan peran penting BSI dalam memajukan perbankan syariah di Indonesia.

Dengan pendekatan ini, BSI Parepare tidak hanya menjadi penyedia layanan keuangan, tetapi juga mitra dalam membangun kehidupan yang sesuai nilai-nilai Islam. Akad murabahah bukan sekadar transaksi ekonomi, melainkan bentuk ibadah dan tanggung jawab moral menjadikan BSI sebagai institusi yang tidak hanya dipercaya secara ekonomi, tetapi juga secara spiritual oleh masyarakat. Murabahah di BSI, dengan demikian, menjadi bentuk nyata solusi keuangan berbasis syariah.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan dalam penelitian ini terkait dengan analisis implementasi akad murabahah dalam pembiayaan rumah perspektif kontemporer pada BSI Cabang Parepare, yaitu sebagai berikut:

1. BSI telah menetapkan prosedur pengajuan nasabah menggunakan BSI Mobile dengan akad murabahah sebagai bentuk transparansi

Prosedur digital melalui aplikasi BSI Mobile memberikan kemudahan bagi nasabah dalam proses pengajuan pembiayaan rumah, mulai dari pengisian data, pemantauan status pengajuan, hingga informasi cicilan yang merupakan bentuk inovasi pelayanan yang transparan dan akuntabel sesuai dengan tuntutan era digital dan sejalan dengan prinsip syariah.

2. Akad murabahah di BSI Cabang Parepare dapat menjadi solusi transaksi yang efektif dan sesuai dengan prinsip syariah

Akad murabahah di Bank Syariah Indonesia (BSI) menjadi solusi transaksi yang efisien dan sejalan dengan prinsip-prinsip syariah karena mengedepankan keadilan, keterbukaan serta terbebas dari unsur riba. Selain itu penerapannya juga didukung oleh sistem pengawasan yang baik dan edukasi yang memadai bagi nasabah sehingga akad murabahah dapat dijadikan sebagai opsi utama bagi masyarakat yang ingin melakukan transaksi secara syariah dengan rasa aman.

3. Implementasi akad murabahah di BSI Cabang Parepare sudah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dalam perspektif kontemporer.

Penerapan asas keadilan (*al-'adl*), kemaslahatan (*maslahah*) dan transparansi (*amanah*) serta adanya pengawasan dari Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang menjamin bahwa seluruh proses sesuai dengan prinsip *maqashid al-syariah* serta integrasi teknologi dan perlindungan hak nasabah dalam hal keterlambatan pembayaran, yang tetap manusiawi dan tidak bersifat eksploitatif.

B. Saran

1. Kepada Pihak BSI Cabang Parepare

Diharapkan BSI Cabang Parepare terus meningkatkan pelayanan berbasis digital dalam proses pembiayaan murabahah, termasuk fitur edukasi keuangan syariah melalui aplikasi.

2. Kepada Nasabah

Nasabah diharapkan lebih proaktif dalam memahami akad murabahah, tidak hanya dari sisi keuntungan materiil, tetapi juga sebagai bentuk kepatuhan terhadap prinsip syariah.

3. Kepada Peneliti Selanjutnya

Peneliti berikutnya disarankan untuk memperluas fokus penelitian lainnya atau lembaga keuangan syariah yang berbeda guna mendapatkan perbandingan implementasi akad murabahah secara lebih menyeluruh.

DAFTAR PUSTAKA

Jurnal

- Amiruddin, Muhammad Majdy. “Imposisi Fatwa terhadap Regulasi Perbankan Syariah.” *Bilancia: Jurnal Studi Ilmu Syariah dan Hukum* 12, no. . , 2018: 1: 49–78.
- Dusuki, Asyraf Wajdi, dan Nurdianawati Irwani Abdullah. “Why Do Malaysian Customers Patronize Islamic Banks .” *International Journal of Bank Marketing*, 2006: 142–160.
- Evaliaa. “Permasalahan Akad Murabahah dalam Penerapannya di Perbankan Syariah.” *Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 2024: 21.
- Fashia. “Akad Murabahah dan Permasalahannya dalam Penerapan di LKS.” *Jurnal Muamalah*, 2015: 21.
- Hasan, Mahmud, dan Rahmat Ahmad. “Sharia-Compliant Home Financing in the Context of Murabaha Contracts: Challenges and Opportunities.” *International Journal of Islamic Finance* 9, 2021: no. 4: 85–102.
- Hasniati. “Penerapan Hybrid Contract dalam Aplikasi BSI Mobile Banking (Analisis Hukum Ekonomi Syariah).” *Jurnal Kajian Islam Interdisipliner*, 2023: 22.
- Hassan, M. Kabir, dan Buerhan Saiti. “Murabahah Financing in Islamic Banking: An Overview of Advantages and Challenges .” *Islamic Economics Studies*, 2020: no. 1: 79–92. .
- Husain, Nadia, dan Muhammad Yasin. “Evaluating the Costs and Benefits of Murabaha for Housing Finance.” *International Journal of Islamic Banking and Finance* , 2018: 119–133. .
- Iqbal, Mohammad. “Modal Intelektual dan Kinerja Maqashid Syariah Perbankan Syariah di Indonesia.” *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Islam*, 2018: 1: 5–18.
- Makkulau, Andi Rio, dan M. Wahyuddin Abdullah. “Penerapan Prinsip Syariah dalam Akad Pembiayaan Murabahah pada Bank Muamalat.” *Jurnal Iqtisaduna*, 2017: 3, no. 1: 60–78.
- Masse, Rahman Ambo. “Mekanisme Penetapan Harga yang Adil dalam Ekonomi Syariah.” *Journal of Economic, Public, and Accounting*, 2023.

- Mollah, Md. Abdul Alim, dan M. Noor Lipy. "A Study on the Operational Challenges of Islamic Banking in Bangladesh: The Case of Murabahah Financing." *International Journal of Islamic Banking and Finance*, 2019.
- Mursidin, IdaI Imiah. "Indeks Literasi Keuangan Syariah Berperan dalam Inklusi Perbankan Syariah." *Jurnal Islamic Science*, 2023.
- Nasution. "Implementasi Akad Murabahah untuk Pembiayaan Modal Usaha di BSI Sapiro." *Jurnal Pengabdian Masyarakat*. , 2024.
- Rahman, Aulia. "Digitalization in Islamic Banking: Opportunities and Challenges for Murabaha Financing." *Journal of Islamic Finance 11*, 2020: no. 2: 132–145. .
- Rauf, Ahmad, dan Muhammad Zubair. "The Role of Murabaha Financing in the Real Estate Market." *Journal of Islamic Economics 12*, 2017: no. 3: 45–59.
- Sahrani, Sahrani, et al. "Peluang Penggunaan Dinar sebagai Alat Pembayaran di Indonesia dari Perspektif Fenomenologi." *Jurnal Asy-Syarikah: Jurnal Lembaga Keuangan, Ekonomi dan Bisnis Islam 3*, , 2021: no. 2: 104–117.
- Setiady. "Pembiayaan Murabahah dalam Perspektif Fiqh Islam, Hukum Positif dan Hukum Syariah." *Fiat Justisia Jurnal Hukum*. , 2014.
- Soumena, Moh. Yasin. "Penetapan Harga Menurut Ibnu Taimiyah." *Jurnal Ekonomi Syariah*, 2023.
- Thaker, Mohamed Azmi M. T., dan Razali Haron. "Factors Influencing the Adoption of Islamic Home Financing in Emerging Economies." *Journal/Publisher unknown*]. , 2021.
- Zain, Mohd., dan Noraini Yusof. "Flexibility in Murabaha Financing: Opportunities for Housing and Property Development." *International Journal of Islamic Banking and Finance* , 2019: no. 1: 102–115.

Buku

- 'Asyur, Ibnu. *Maqāshid Al-Syari'ah & Mashlahah*. Jakarta: PT. Sefa Bumi Persada, 2021.
- Ahmadiono. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Jember: IAIN Jember Press, 2021.
- Albanjari. *Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta : CV. Media Sains Indonesia. , 2020.

Darmawati. *Ushul Fiqh*. Jogjakarta : Prenadamedia Group, ISBN 978-623-218-257-8. , 2019.

Fajri, M. *Murabahah di Bank Syariah*. Sleman: Filosofis Indonesia Press, 2024.

Karim, Adiwarman A. *Islamic Banking: Fiqh and Financial Analysis*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014.

Khan, F. *Islamic Banking and Finance in the European Union: A Critical Analysis of the Legal and Regulatory Challenges*. . Edinburgh University Press, 2010.

Kusuma, Irfan. *Tantangan Literasi Keuangan Syariah di Daerah*. Yogyakarta: UII Press, 2019.

Saidy, Emily Nur. *Sistem Ekonom Islam*. Bandung: Yayasan Tri Edukasi Ilmiah, 2024.

Serfianto, Dibyo Purnomo, et al. . *Untung dengan Kartu Kredit, Kartu ATM-Debit & Uang Elektronik*. Jakarta: Visimedia, 2012.

Tono, Sidiq. *Pemikiran dan kajian Teori Hukum Islam Menurut al Syatibi*. Al Mawarid Edisi XIII Tahun, , 2005.

Yunanda, R. *Transaksi Keuangan Syariah: Implementasi Akuntansi Syariah*. CV Media Edu Pustaka. , 2024.

Skripsi

Wanda. *Tinjauan Hukum Islam Tentang Transparansi Akad Murabahah*. Skripsi. 2011

Sumber Institusi & Digital

Bank Syariah Indonesia. *Laporan Keuangan Tahunan*. Jakarta: Bank Syariah Indonesia. 2021.

Bank Syariah Indonesia. *Laporan Tahunan 2021: Energi Baru untuk Indonesia*. Jakarta: PT Bank Syariah Indonesia Tbk. 2021.

Bank Syariah Indonesia. *Laporan Tahunan 2022: Kolaborasi untuk Akselerasi Pertumbuhan*. Jakarta: PT Bank Syariah Indonesia Tbk. 2022.

Bank Syariah Indonesia. *Laporan Tahunan 2023: Ekspansi dan Akselerasi Bisnis untuk Pertumbuhan Berkelanjutan*. Jakarta: PT Bank Syariah Indonesia Tbk. 2023.

Badan Pusat Statistik. *Backlog Perumahan di Indonesia*. Diakses dari <https://www.bps.go.id>. 2021.

Otoritas Jasa Keuangan. *Laporan Perkembangan Perbankan Syariah*. Diakses dari <https://www.ojk.go.id>. 2022

LAMPIRAN



Lampiran 01 : Pedoman Wawancara

	<p>KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM Jl. Amal Bakti No 8 Soreang 91131 Telp. (0421) 21307</p>
	<p>VALIDASI INSTRUMEN PENELITIAN</p>

NAMA : MUH AKBAR FADILLAH
 NIM : 2120203861206079
 FAKULTAS : EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
 PRODI : PERBANKAN SYARIAH
 JUDUL : ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH
 DALAM PEMBIAYAAN RUMAH PERSPEKTIF
 KONTEMPORER PADA BSI CABANG PAREPARE

PEDOMAN WAWANCARA

Pertanyaan Untuk Pegawai BSI Kota Parepare

1. Apa posisi/jabatan anda sekarang di BSI pare-pare?
2. Sudah berapa lama Anda bekerja di BSI pare-pare ?
3. Bagaimana prosedur standar yang dilakukan dalam pembiayaan perumahan dengan akad murabahah, mulai dari pengajuan hingga pencairan dana?
4. Apa saja dokumen yang wajib disiapkan oleh nasabah dalam proses pembiayaan perumahan dengan akad murabahah?
5. Apa kendala paling sering yang dihadapi dalam implementasi akad murabahah pada pembiayaan perumahan di BSI Pare-pare?
6. Apakah terdapat hambatan dari sisi teknologi atau sistem informasi saat melakukan pelayanan pembiayaan perumahan dengan akad murabahah?

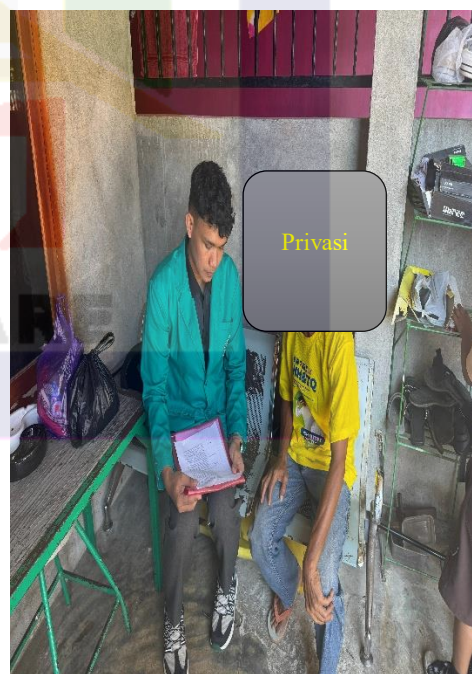
7. Bagaimana anda menangani nasabah yang menunggak saat pembiayaan perumahan dengan akad murabahah dan apakah penanganan yang dilakukan sesuai dengan prinsip syariah?
8. Apa upaya bank dalam meningkatkan efisiensi prosedur pembiayaan perumahan dengan akad murabahah?
9. Apa inovasi produk kontemporer (masa kini) yang sedang dikembangkan untuk pembiayaan perumahan menggunakan akad murabahah?
10. Bagaimana strategi kontemporer (masa kini) yang dilakukan BSI dalam menghadapi persaingan dengan produk pembiayaan perumahan dari bank konvensional?

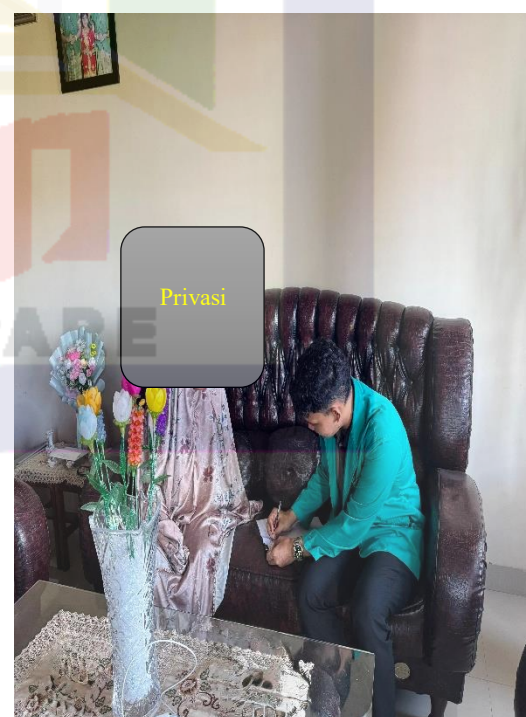
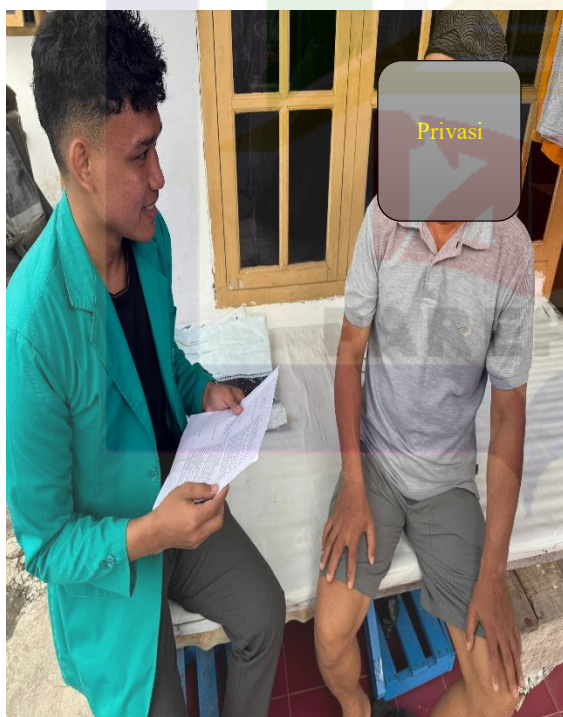
Pertanyaan Untuk Nasabah BSI Parepare

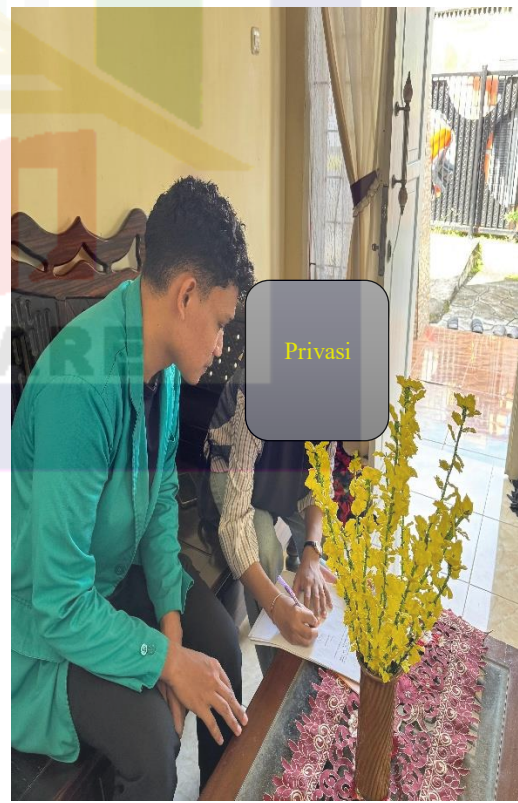
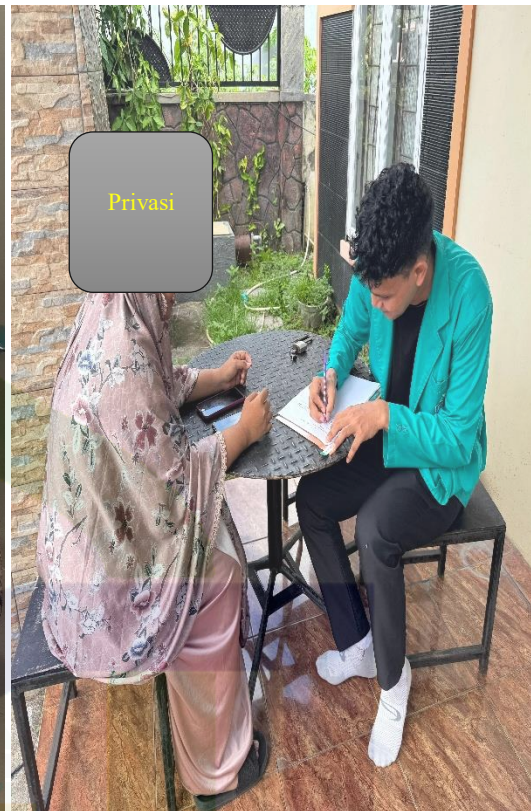
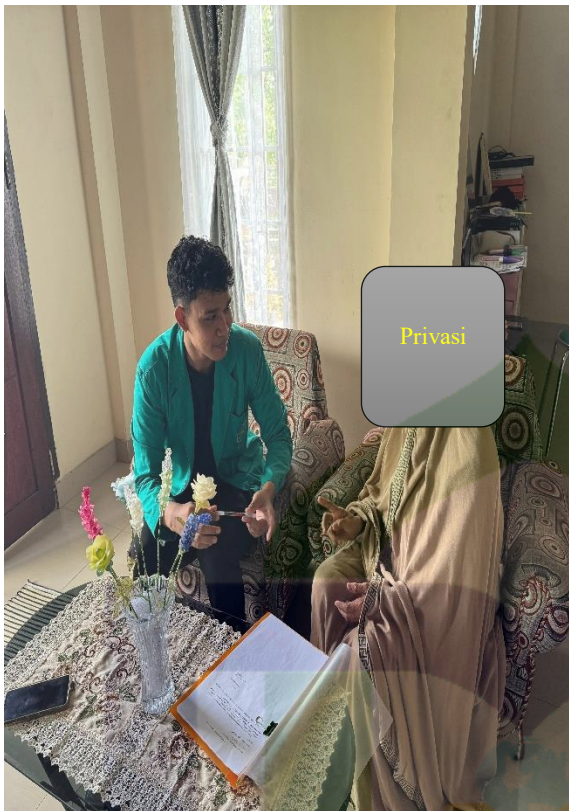
1. Sekarang ini apakah pekerjaan utama anda?
2. Sudah berapa lama Anda menjadi nasabah BSI?
3. Bagaimana pengalaman Anda menggunakan akad murabahah dan mengapa nasabah memilih akad murabahah dalam pembiayaan perumahan di BSI Parepare?
4. Menurut anda apakah proses pengajuan pembiayaan perumahan dengan akad murabahah di BSI Parepare ini mudah?
5. Menurut anda bagaimana jangka waktu dan cicilan yang ditawarkan dalam pembiayaan perumahan dengan akad murabahah di BSI Parepare?
6. Apakah pegawai BSI menjelaskan secara detail mengenai akad murabahah dan perbedaan dengan akad yang lain?
7. Apakah sistem pembiayaan perumahan sudah secara digital dan bagaimana sistem pembiayaannya?
8. Menurut anda apakah akad murabahah dalam pembiayaan perumahan di BSI Parepare ini mencerminkan prinsip-prinsip syariah secara adil dan dapat menjadi solusi pembiayaan?
9. Apakah Anda merasa puas dengan layanan pembiayaan perumahan dengan akad murabahah di BSI Parepare?
10. Hal apa yang menyebabkan anda merasa puas/tidak puas terhadap sistem akad murabahah dalam pembiayaan perumahan di BSI Parepare?

Lampiran 02 : Dokumentasi









BSI BANK SYARIAH INDONESIA


ID - EN

Kembali

Pembiayaan KPR Sesuai Prinsip Syariah

15 Agustus 2023 | Literasi Syariah

Bagikan:

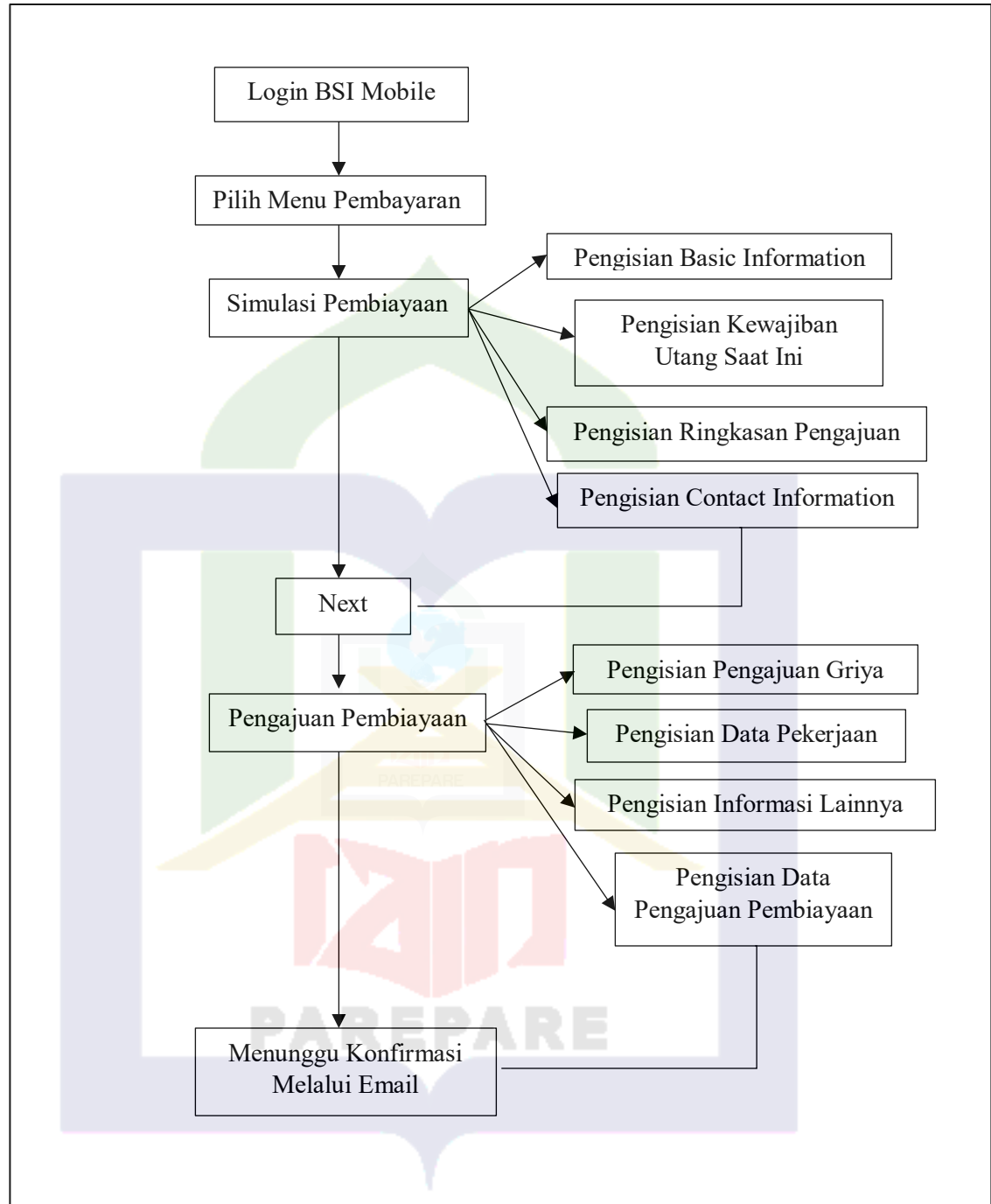


Assalamualaikum Warahmatullah Wabarakatuh Sahabat Syariah.

Ada yang tahu tentang Akad apa saja yang digunakan dalam pembiayaan KPR/Griya Perbankan Syariah?

Berikut jenis akad yang umum digunakan dalam pembiayaan kepemilikan rumah dan apartemen di Indonesia adalah:

1. Akad jual beli atau akad murabahah





KPR

Ubah data di bawah ini untuk mendapatkan perhitungan biaya KPR

Harga Properti *

Rp 300.000.000

Uang Muka

20 %

Itip 60.000.000

1 %

30 %

Pilihan Program KPR *

Margin 8.5% 15 Tahun

Jangka Waktu KPR

10 Tahun

1 Tahun

15 Tahun

Simulasikan

Ringkasan Simulasi

Tabel Angsuran

Angsuran/bulan Fix

Margin 8.5 %

Rp 2.975.657

Tanya KPR

Detail Pembayaran

Estimasi Pembayaran Pertama

Uang Muka

Rp 60.000.000

Angsuran Pertama

Rp 2.975.657

Estimasi Biaya Lainnya

Rp 7.200.000 s/d Rp 14.400.000

Disclaimer : Hasil di atas merupakan angka estimasi, data perhitungan dapat berbeda dengan perhitungan bank. Hubungi kami untuk info lebih lanjut.

CENTRAL LIBRARY OF STATE OF ISLAMIC INSTITUTE PAREPARE

Select ▼ Bidang Usaha

Pengajuan Pembiayaan

Data Diri

Pengajuan

Data Pengajuan

Seleksi

Informasi Lainnya

Kepemilikan Tempat Tinggal Saat Ini

Select

Jumlah Tanggungan

Apakah sudah memiliki Rekening BSI

Select

Lama Menempati Rumah Saat Ini (tahun)

I

NPWP

PILIH CABANG BSI TERDEKAT ATAU CABANG BSI PILIHAN ANDA

Kantor Cabang

Pengajuan Pembiayaan

Rp 95,000,000

Tenor Pembiayaan

20 Tahun

Down Payment

Rp 5,000,000

Angsuran Fix (Single)

Rp 924,967.97

Captcha

vvdaq

Tujuan Pembiayaan

PEMBELIAN BARU

Biaya Ditanggung Bank

YA

% DP

5%

Jenis Angsuran

Single Price

Reload

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Rani

Jenis Kelamin : Perempuan

Pekerjaan : Wirat Wasta

Menerangkan bahwa benar telah memberikan keterangan wawancara kepada Muh Akbar Fadillah yang sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan "ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN RUMAH PERSPEKTIF KONTEMPORER PADA BSI CABANG PAREPARE".

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 12 Juni 2025
Yang bersangkutan

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Nurpi

Jenis Kelamin : Perempuan

Pekerjaan : CSR BSI

Menerangkan bahwa benar telah memberikan keterangan wawancara kepada Muh Akbar Fadillah yang sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan "ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN RUMAH PERSPEKTIF KONTEMPORER PADA BSI CABANG PAREPARE".

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare,
Yang bersangkutan

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Musnadi

Jenis Kelamin : Laki Laki

Pekerjaan : Marketing / consumer banking

Menerangkan bahwa benar telah memberikan keterangan wawancara kepada Muh Akbar Fadillah yang sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan "ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN RUMAH PERSPEKTIF KONTEMPORER PADA BSI CABANG PAREPARE".

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 10 Juni 2025
Yang bersangkutan

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : HJ Darmawati

Jenis Kelamin : Perempuan

Pekerjaan : Pensiunan PNS

Menerangkan bahwa benar telah memberikan keterangan wawancara kepada Muh Akbar Fadillah yang sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan "ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN RUMAH PERSPEKTIF KONTEMPORER PADA BSI CABANG PAREPARE".

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 12 Juni 2025
Yang bersangkutan


SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Bakri
 Jenis Kelamin : Laki Laki
 Pekerjaan : Wiraswasta

Menerangkan bahwa benar telah memberikan keterangan wawancara kepada Muh Akbar Fadillah yang sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan "ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN RUMAH PERSPEKTIF KONTEMPORER PADA BSI CABANG PAREPARE".

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 13 Mei 2025
 Yang bersangkutan



SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ruang Aco
 Jenis Kelamin : Laki - Laki
 Pekerjaan : Wiraswasta

Menerangkan bahwa benar telah memberikan keterangan wawancara kepada Muh Akbar Fadillah yang sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan "ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN RUMAH PERSPEKTIF KONTEMPORER PADA BSI CABANG PAREPARE".

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 13 Mei 2025
 Yang bersangkutan



SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Basri
 Jenis Kelamin : Laki Laki
 Pekerjaan : Wiraswasta

Menerangkan bahwa benar telah memberikan keterangan wawancara kepada Muh Akbar Fadillah yang sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan "ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN RUMAH PERSPEKTIF KONTEMPORER PADA BSI CABANG PAREPARE".

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 20 Mei 2025
 Yang bersangkutan


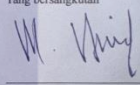
SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muh Arip
 Jenis Kelamin : Laki Laki
 Pekerjaan : Wiraswasta

Menerangkan bahwa benar telah memberikan keterangan wawancara kepada Muh Akbar Fadillah yang sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan "ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN RUMAH PERSPEKTIF KONTEMPORER PADA BSI CABANG PAREPARE".

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 17 Mei 2025
 Yang bersangkutan


SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : ELD
 Jenis Kelamin : Perempuan
 Pekerjaan : Wiraswasta

Menerangkan bahwa benar telah memberikan keterangan wawancara kepada Muh Akbar Fadillah yang sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan "ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN RUMAH PERSPEKTIF KONTEMPORER PADA BSI CABANG PAREPARE".

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 11 Juni 2025
 Yang bersangkutan



SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

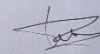
Nama : Farida
 Jenis Kelamin : Perempuan
 Pekerjaan : Guru

Menerangkan bahwa benar telah memberikan keterangan wawancara kepada Muh Akbar Fadillah yang sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan "ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN RUMAH PERSPEKTIF KONTEMPORER PADA BSI CABANG PAREPARE".

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 12 Juni 2025

Yang bersangkutan



SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Buana
 Jenis Kelamin : Perempuan
 Pekerjaan : PNS

Menerangkan bahwa benar telah memberikan keterangan wawancara kepada Muh Akbar Fadillah yang sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan "ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN RUMAH PERSPEKTIF KONTEMPORER PADA BSI CABANG PAREPARE".

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 13 Juni 2025

Yang bersangkutan



SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Rani
 Jenis Kelamin : Perempuan
 Pekerjaan : Wiraswasta

Menerangkan bahwa benar telah memberikan keterangan wawancara kepada Muh Akbar Fadillah yang sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan "ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN RUMAH PERSPEKTIF KONTEMPORER PADA BSI CABANG PAREPARE".

Demikian surat keterangan wawancara ini dibuat dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 12 Juni 2025

Yang bersangkutan



ADMINISTRASI PENELITIAN



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Alamat : JL. Amal Bakti No. 8, Soreang, Kota Parepare 91132 ☎ (0421) 21307 📠 (0421) 24404
PO Box 909 Parepare 9110, website : www.iainpare.ac.id email: mail.iainpare.ac.id

Nomor : B-1570/In.39/FEBI.04/PP.00.9/05/2025

05 Mei 2025

Sifat : Biasa

Lampiran : -

H a l : Permohonan Izin Pelaksanaan Penelitian

Yth. WALIKOTA PAREPARE

Cq. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu
di

KOTA PAREPARE

Assalamu Alaikum Wr. Wb.

Dengan ini disampaikan bahwa mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Parepare :

Nama	: MUH AKBAR FADILLAH
Tempat/Tgl. Lahir	: PAKENYA, 28 Agustus 2002
NIM	: 2120203861206079
Fakultas / Program Studi	: Ekonomi dan Bisnis Islam / Perbankan Syariah
Semester	: VIII (Delapan)
Alamat	: DUSUN PAKENYA, DESA SEREANG, KECEMATAN MARITENGNGAE, KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG

Bermaksud akan mengadakan penelitian di wilayah WALIKOTA PAREPARE dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul :

ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN RUMAH PERSPEKTIF KONTEMPORER PADA BSI CABANG PAREPARE

Pelaksanaan penelitian ini direncanakan pada tanggal 06 Mei 2025 sampai dengan tanggal 06 Juli 2025.

Demikian permohonan ini disampaikan atas perkenaan dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Wassalamu Alaikum Wr. Wb.

Dekan,



Prof. Dr. Muzdalifah Muhammadun, M.Ag.
NIP 197102082001122002

Tembusan :

1. Rektor IAIN Parepare

SRN IP0000382



PEMERINTAH KOTA PAREPARE
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
Jl. Bandar Madani No. 1 Telp (0421) 23594 Faximile (0421) 27719 Kode Pos 91111, Email : dpmptsp@pareparekota.go.id

REKOMENDASI PENELITIAN
Nomor : 382/IP/DPM-PTSP/5/2025

Dasar : 1. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2002 tentang Sistem Nasional Penelitian, Pengembangan, dan Penerapan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2011 tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian.
3. Peraturan Walikota Parepare No. 23 Tahun 2022 Tentang Pendelegasian Wewenang Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

Setelah memperhatikan hal tersebut, maka Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu :

M E N G I Z I N K A N

KEPADA
NAMA : **MUH. AKBAR FADILLAH**

UNIVERSITAS/ LEMBAGA : **INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PAREPARE**
Jurusan : **PERBANKAN SYARIAH**
ALAMAT : **JL. MANUNGGAL, KAB. SIDENRENG RAPPANG**
UNTUK : melaksanakan Penelitian/wawancara dalam Kota Parepare dengan keterangan sebagai berikut :

JUDUL PENELITIAN : **ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN RUMAH PERSPEKTIF KONTEMPORER PADA BSI CABANG PAREPARE**


LOKASI PENELITIAN : **BANK SYARIAH INDONESIA CABANG PAREPARE**

LAMA PENELITIAN : **07 Mei 2025 s.d 06 Juli 2025**

a. Rekomendasi Penelitian berlaku selama penelitian berlangsung
b. Rekomendasi ini dapat dicabut apabila terbukti melakukan pelanggaran sesuai ketentuan perundang - undangan

Dikeluarkan di: **Parepare**
Pada Tanggal : **08 Mei 2025**

**KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL
DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
KOTA PAREPARE**



Hj. ST. RAHMAH AMIR, ST, MM
Pembina Tk. 1 (IV/b)
NIP. 19741013 200604 2 019

Biaya : Rp. 0.00

■ UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1

■ Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah

■ Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan **Sertifikat Elektronik** yang diterbitkan **BSrE**

■ Dokumen ini dapat dibuktikan keasliannya dengan terdaftar di database DPMPSTSP Kota Parepare (scan QRCode)



Balai
Sertifikasi
Elektronik



**SURAT KETERANGAN PENELITIAN**

No. : 05/441-03/8072

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Sutriana
Jabatan : Branch Manager
NIP : 2184007273

Menerangkan bahwa :

Nama : MUH AKBAR FADILLAH
NIM : 2120203861206079
Perguruan Tinggi : INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE

adalah benar telah melaksanakan penelitian dengan judul ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN RUMAH PERSPEKTIF KONTEMPORER PADA BSI CABANG PAREPARE

Demikian surat keterangan ini kami buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare, 18 Juni 2025

PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk
Branch Office Parepare



SUTRIANA
Branch Manager

BIODATA PENULIS



Nama MUH AKBAR FADILLAH Lahir di sidenreng rappang, 28 agustus 2002. Anak pertama dari satu bersaudara yang lahir dari pasangan bapak Abd Asis dan Ibu Muliani. Pendidikan yang ditempuh penulis yaitu SDN 4 Sereang dan lulus tahun 2015, SMPN 1 Pangsid masuk pada tahun 2015 dan lulus tahun 2018, melanjutkan jenjang di SMKN 5 Sidenreng Rappang, dan lulus tahun 2021. Hingga kemudian melanjutkan studi ke jenjang S1 di Institut Agama Islam Negeri (IAIN)

Parepare dan memilih program studi Perbankan Syariah, penulis melaksanakan Kuliah Pengabdian Masyarakat di kota Polewali Mandar pada tahun 2024 kemudian melaksanakan Praktik Pengalaman Lapangan di Bank Muamalat Parepare pada tahun 2024 dan menyelesaikan tugas akhirnya yang berjudul "ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN RUMAH PERSPEKTIF KONTEMPORER PADA BSI CABANG PAREPARE"

