

IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN RUMAH DI BANK SYARIAH STUDI KASUS PADA BANK SYARIAH

Misbah Mardi Suci¹, M Birusman Nuryadin², Rikka Sri Ariani³

misbahsuci.ms@gmail.com¹, birusman.nuryadin@uinsi.ac.id², rikkasa98@gmail.com³

UIN Sultan Aji Muhammad Idris Samarinda

ABSTRAK

Akad murabahah sendiri adalah bentuk akad jual beli yang dilakukan dengan menambahkan margin keuntungan pada harga barang yang dijual. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui proses implementasi akad murabahah dalam pembiayaan rumah di bank syariah, keuntungan dan tantangan yang dihadapi oleh bank syariah dalam mengimplementasikan akad murabahah pada pembiayaan rumah dan untuk mengetahui dampak penerapan akad murabahah dalam pembiayaan rumah terhadap kepuasan nasabah di bank syariah. Metode penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah literatur review. Hasil dalam penelitian ini adalah penerapan akad murabahah dalam pembiayaan rumah di bank syariah memiliki dampak positif yang signifikan terhadap kepuasan nasabah, terutama karena transparansi, keadilan, dan kesesuaian dengan prinsip syariah.

Kata Kunci: Akad Murabahah, Pembiayaan Rumah, Bank Syariah.

ABSTRACT

Murabahah contract is a form of sales agreement conducted by adding a profit margin to the price of the sold goods. The purpose of this research is to understand the implementation process of the murabahah contract in house financing at Islamic banks, identify the benefits and challenges faced by Islamic banks in implementing the murabahah contract in house financing, and determine the impact of the murabahah contract on customer satisfaction in Islamic banks. The research method used in this study is a literature review. The results indicate that the implementation of the murabahah contract in house financing at Islamic banks has a significantly positive impact on customer satisfaction, particularly due to its transparency, fairness, and compliance with Sharia principles.

Keywords: Murabahah Contract, House Financing, Islamic Bank.

PENDAHULUAN

Implementasi akad murabahah dalam pembiayaan rumah di bank syariah merupakan salah satu produk yang sangat penting dalam layanan perbankan syariah, terutama untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan rumah tinggal dengan prinsip yang sesuai dengan ajaran Islam. Menurut (Jumarni et al., 2023) akad murabahah sendiri adalah bentuk akad jual beli yang dilakukan dengan menambahkan margin keuntungan pada harga barang yang dijual. Dalam konteks pembiayaan rumah, bank syariah bertindak sebagai pihak penjual yang membeli rumah dari pengembang atau pemilik rumah, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi yang mencakup margin keuntungan. Proses ini harus dijalankan dengan memperhatikan prinsip-prinsip syariah yang mengedepankan keadilan dan menghindari unsur riba, gharar (ketidakpastian), dan maisir (judi), yang seringkali ada pada transaksi keuangan konvensional.

Dalam praktiknya, bank syariah melakukan akad murabahah dengan terlebih dahulu melakukan analisis terhadap kelayakan nasabah, baik dari segi kemampuan finansial maupun aspek hukum. Setelah disetujui, bank akan membeli rumah yang diinginkan oleh nasabah dan menjualnya kembali dengan harga yang lebih tinggi. Margin keuntungan yang ditetapkan oleh bank syariah harus disepakati bersama antara kedua belah pihak (bank dan nasabah) sebelum transaksi dilaksanakan (Shinta Wulandari & Setyowati, 2023). Hal ini penting untuk menjaga transparansi dan menghindari potensi sengketa di masa depan. Salah

satu hal yang membedakan pembiayaan rumah melalui akad murabahah dengan pembiayaan rumah di bank konvensional adalah tidak adanya bunga. Sebagai gantinya, bank syariah memperoleh keuntungan dari selisih harga jual dengan harga beli yang disepakati pada awal transaksi.

Dalam implementasinya, akad murabahah tidak semata-mata hanya dilihat dari sisi keuntungan bank syariah, namun juga dari perspektif manfaat yang diberikan kepada nasabah. Akad ini memungkinkan masyarakat untuk memiliki rumah dengan cara yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, yaitu tanpa terlibat dalam riba yang dilarang. Menurut (Lisdawati et al., 2019) akad murabahah dapat menjadi solusi yang menarik bagi mereka yang menginginkan pembiayaan rumah tetapi tetap mengedepankan nilai-nilai keagamaan. Namun, dalam praktiknya, terdapat beberapa tantangan yang dihadapi oleh bank syariah dalam mengimplementasikan akad ini, salah satunya adalah pemahaman yang belum merata di kalangan masyarakat mengenai konsep pembiayaan syariah. Hal ini mengakibatkan sebagian masyarakat merasa lebih nyaman menggunakan bank konvensional meskipun mereka sadar bahwa transaksi tersebut mengandung riba.

Tantangan lainnya adalah dalam hal pengawasan dan pemenuhan ketentuan syariah yang ketat. Setiap transaksi pembiayaan rumah harus memenuhi standar syariah yang ditetapkan oleh otoritas pengawas seperti Dewan Syariah Nasional (DSN). Bank syariah perlu melakukan pengawasan internal yang ketat untuk memastikan bahwa setiap transaksi yang dilakukan tidak melanggar prinsip syariah (Hidayat & Nurhayati, 2019). Hal ini memerlukan sumber daya yang cukup dan pelatihan bagi staf bank agar mereka dapat memahami dan mengimplementasikan prinsip-prinsip syariah dengan baik dalam setiap transaksi pembiayaan rumah. Bank syariah juga harus memastikan bahwa produk yang mereka tawarkan tidak hanya memenuhi kebutuhan nasabah, tetapi juga tetap dapat memberikan keuntungan yang adil dan sesuai dengan ketentuan syariah.

Terdapat tantangan, akad murabahah dalam pembiayaan rumah di bank syariah tetap menunjukkan potensi yang besar. Bank syariah mampu menarik minat masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan cara yang sesuai dengan ajaran Islam, di samping memberikan alternatif pembiayaan yang lebih adil dan transparan. Dengan terus meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai konsep syariah dan memperkuat pengawasan internal, bank syariah diharapkan dapat memperluas jangkauan layanan pembiayaan rumah berbasis akad murabahah (Habriyanto et al., 2023). Ini bukan hanya akan membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga mendorong pertumbuhan sektor perbankan syariah yang semakin berkembang di Indonesia. Melihat potensi tersebut, penting bagi bank syariah untuk terus berinovasi dalam menawarkan produk pembiayaan rumah dengan akad murabahah yang semakin fleksibel dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Penerapan teknologi digital dalam proses pengajuan dan verifikasi pembiayaan rumah juga dapat membantu mempercepat proses dan meningkatkan kenyamanan nasabah. Di samping itu, penting untuk terus membangun kesadaran di kalangan masyarakat mengenai keuntungan dan manfaat yang ditawarkan oleh bank syariah melalui akad murabahah, sehingga masyarakat dapat lebih memahami konsep syariah dalam pembiayaan rumah dan memilihnya sebagai alternatif yang lebih sesuai dengan nilai-nilai agama (Riskiy Sobari et al., 2024).

METODOLOGI

Metode penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah literatur review, yang bertujuan untuk mengumpulkan, menganalisis, dan mensintesis berbagai sumber informasi terkait dengan penerapan akad murabahah dalam pembiayaan rumah di bank syariah.

Literatur review ini akan mengkaji berbagai penelitian terdahulu, buku, artikel jurnal, laporan, serta dokumen resmi yang berkaitan dengan konsep akad murabahah, mekanisme pembiayaan rumah, dan implementasinya dalam konteks bank syariah. Pendekatan ini dipilih karena memberikan pemahaman yang lebih komprehensif tentang bagaimana akad murabahah diterapkan dalam pembiayaan rumah, serta tantangan dan peluang yang dihadapi oleh bank syariah dalam proses tersebut.

Dalam melakukan literatur review, peneliti akan mengidentifikasi dan mengkaji berbagai sumber yang membahas tentang teori dasar akad murabahah, karakteristik pembiayaan rumah berbasis syariah, serta peraturan yang mengatur operasional bank syariah di Indonesia. Penelitian ini juga akan mencakup analisis terhadap berbagai studi kasus atau temuan penelitian sebelumnya yang mengulas tentang keberhasilan dan kendala yang dihadapi oleh bank syariah dalam menawarkan produk pembiayaan rumah dengan akad murabahah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Proses implementasi akad murabahah dalam pembiayaan rumah di bank syariah melibatkan beberapa tahapan yang terstruktur dan harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Menurut (Zulfikri, 2019) akad murabahah, dalam konteks pembiayaan rumah, adalah transaksi jual beli antara bank syariah dan nasabah, di mana bank syariah bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Bank syariah membeli rumah yang diinginkan oleh nasabah dari pengembang atau pemilik rumah, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi, yang mencakup margin keuntungan yang telah disepakati. Proses ini memerlukan perhatian khusus agar transaksi tersebut sesuai dengan ketentuan syariah dan tidak melibatkan unsur riba, gharar (ketidakpastian), atau maisir (judi) (Zen, 2017).

Langkah pertama dalam implementasi akad murabahah adalah identifikasi kebutuhan nasabah. Bank syariah akan melakukan asesmen terhadap nasabah yang mengajukan pembiayaan rumah. Pada tahap ini, bank akan memverifikasi informasi mengenai penghasilan nasabah, kemampuannya untuk membayar angsuran, serta kelayakan rumah yang akan dibiayai. Proses ini sering melibatkan analisis dokumen seperti slip gaji, surat keterangan penghasilan, dan dokumen lain yang menunjukkan kemampuan finansial nasabah. Menurut (Musyarofah et al., 2022) bank syariah juga melakukan pemeriksaan terhadap rumah yang akan dibiayai untuk memastikan bahwa properti tersebut memenuhi kriteria yang telah ditetapkan, baik dari segi kondisi fisik, status kepemilikan, dan kelayakan hukum. Bank juga akan memastikan bahwa rumah yang akan dibiayai sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, tidak terlibat dalam praktik yang dilarang oleh hukum Islam (Tawile, 2019).

Setelah proses verifikasi dan penilaian dilakukan, langkah selanjutnya adalah penetapan harga jual rumah dan margin keuntungan yang akan diterapkan oleh bank syariah. Pada tahap ini, bank syariah dan nasabah akan melakukan negosiasi untuk menentukan harga jual yang mencakup harga beli rumah oleh bank ditambah dengan margin keuntungan yang akan diterima bank (Mas'ud, 2020). Margin ini menjadi keuntungan bagi bank atas pembiayaan yang diberikan dan harus disepakati kedua belah pihak sebelumnya. Proses negosiasi harga jual ini harus dilakukan dengan transparansi penuh untuk menghindari potensi sengketa di masa depan dan memastikan bahwa harga yang ditetapkan tidak mengandung unsur yang merugikan nasabah. Akad murabahah akan dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis yang mengikat kedua belah pihak. Perjanjian ini mencakup detail mengenai harga jual, margin keuntungan, jangka waktu pembayaran, serta ketentuan lainnya yang berkaitan dengan transaksi tersebut (Saifullah & Muh. Nashirudin, 2024).

Akad ini juga mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk hak bank untuk menerima pembayaran angsuran dan kewajiban nasabah untuk membayar sesuai dengan kesepakatan. Dalam akad ini, nasabah juga akan diberitahukan bahwa pembiayaan yang diberikan bank tidak melibatkan bunga, melainkan keuntungan yang disepakati di awal melalui margin harga jual. Setelah akad ditandatangani, bank syariah kemudian membeli rumah yang telah disepakati dari pengembang atau pemilik rumah. Menurut (Safitri et al., 2022) bank akan membayar harga rumah sesuai dengan kesepakatan awal dan memastikan bahwa transaksi pembelian ini dilakukan secara sah dan sesuai dengan ketentuan syariah. Pada tahap ini, bank bertanggung jawab penuh atas rumah yang dibeli, termasuk segala biaya yang terkait dengan kepemilikan rumah seperti pajak dan biaya administrasi (Zubir et al., 2023).

Setelah rumah dibeli, bank akan menjual rumah tersebut kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi, yang telah mencakup margin keuntungan. Proses jual beli ini biasanya dilakukan dengan sistem pembayaran angsuran yang disesuaikan dengan kemampuan finansial nasabah. Menurut (Fajri AF, 2020) pembayaran angsuran ini akan dilakukan oleh nasabah sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dalam akad murabahah. Bank syariah akan memberikan kemudahan dalam pembayaran melalui sistem cicilan bulanan yang bisa disesuaikan dengan kemampuan nasabah, biasanya dalam jangka waktu yang cukup panjang, seperti 10 hingga 20 tahun, tergantung pada kesepakatan. Setiap pembayaran angsuran akan mengurangi jumlah pokok utang nasabah, dan nasabah akan menerima bukti pembayaran sebagai tanda bahwa kewajiban mereka telah dipenuhi. Nasabah juga memiliki kewajiban untuk membayar angsuran tepat waktu sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan. Jika terjadi keterlambatan pembayaran, bank syariah akan memberikan sanksi yang telah diatur dalam akad, seperti denda keterlambatan, yang harus diterima nasabah sebagai bentuk pemenuhan kewajiban (Anisa et al., 2023).

Selama proses pembayaran, bank syariah akan terus memantau pembayaran nasabah dan memberikan pelayanan yang diperlukan, seperti informasi saldo utang dan sisa angsuran. Bank juga dapat memberikan solusi apabila nasabah mengalami kesulitan dalam melakukan pembayaran, seperti restrukturisasi angsuran dengan syarat-syarat tertentu. Menurut (Mashadi et al., 2023) bank syariah berperan sebagai mitra yang mendukung nasabah dalam menjaga agar transaksi tetap berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, serta membantu nasabah agar tidak terjerat dalam masalah finansial yang dapat merugikan kedua belah pihak. Proses implementasi akad murabahah dalam pembiayaan rumah di bank syariah juga melibatkan pengawasan yang ketat untuk memastikan bahwa setiap transaksi sesuai dengan hukum syariah. Dewan Syariah Nasional (DSN) berperan penting dalam mengawasi pelaksanaan akad murabahah ini agar tidak melanggar prinsip-prinsip Islam. Bank syariah juga wajib melakukan audit internal untuk memastikan bahwa semua prosedur dan mekanisme yang diterapkan sudah sesuai dengan pedoman syariah yang berlaku (Windy Astuti & Oktapianti, 2023).

Keuntungan dan tantangan yang dihadapi oleh bank syariah dalam mengimplementasikan akad murabahah pada pembiayaan rumah sangat bergantung pada berbagai faktor, baik internal bank maupun eksternal yang terkait dengan lingkungan ekonomi dan regulasi. Akad murabahah, yang merupakan bentuk pembiayaan berbasis jual beli dengan margin keuntungan yang disepakati di awal, memiliki sejumlah keuntungan bagi bank syariah, tetapi juga tidak lepas dari tantangan dalam pelaksanaannya (Jumarni et al., 2023). Salah satu keuntungan utama yang diperoleh bank syariah dalam mengimplementasikan akad murabahah pada pembiayaan rumah adalah kepatuhan terhadap prinsip syariah. Dalam sistem perbankan konvensional, bunga (riba) seringkali menjadi bagian dari transaksi pembiayaan, sedangkan bank syariah menghindari hal ini dengan

menggunakan akad murabahah yang tidak melibatkan unsur riba. Dengan menawarkan pembiayaan berbasis murabahah, bank syariah dapat menarik nasabah yang ingin menjalankan transaksi finansial sesuai dengan prinsip-prinsip Islam (Muneeza et al., 2020).

Hal ini memberikan daya tarik bagi segmen pasar yang lebih besar, terutama di negara-negara dengan populasi Muslim yang besar, seperti Indonesia. Keberadaan produk pembiayaan rumah berbasis syariah memberikan alternatif yang lebih adil dan transparan bagi masyarakat yang ingin membeli rumah tanpa terikat dengan bunga yang memberatkan. Menurut (Shinta Wulandari & Setyowati, 2023) dalam akad murabahah, keuntungan bank syariah sudah ditentukan di awal melalui margin keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah. Kejelasan mengenai harga jual yang mencakup biaya rumah ditambah margin keuntungan, yang dibayar dalam bentuk cicilan bulanan, memberikan kenyamanan bagi nasabah. Bagi bank, hal ini juga meminimalkan risiko ketidakpastian yang sering terjadi dalam pembiayaan berbasis bunga, di mana bank harus menghitung suku bunga yang fluktuatif. Dalam akad murabahah, harga jual sudah jelas, dan ini mengurangi potensi risiko terkait dengan perubahan pasar atau kondisi ekonomi yang dapat mempengaruhi suku bunga.

Di balik keuntungan tersebut, terdapat berbagai tantangan yang dihadapi oleh bank syariah dalam mengimplementasikan akad murabahah pada pembiayaan rumah. Salah satu tantangan utama adalah terkait dengan likuiditas dan pendanaan. Menurut (Lisdawati et al., 2019) bank syariah harus memiliki dana yang cukup untuk membeli rumah yang akan dibiayai terlebih dahulu, sebelum menjualnya kepada nasabah. Proses ini memerlukan perencanaan yang matang terkait dengan sumber pendanaan yang digunakan oleh bank, apakah berasal dari simpanan nasabah, investor, atau modal sendiri. Bank syariah juga perlu menjaga keseimbangan antara memberikan pembiayaan yang optimal bagi nasabah dan memastikan bahwa sumber daya keuangan bank tidak terganggu. Risiko likuiditas ini menjadi lebih kompleks ketika permintaan terhadap pembiayaan rumah dengan akad murabahah meningkat, sementara bank harus menunggu hingga rumah tersebut dibayar lunas oleh nasabah.

Tantangan lainnya adalah terkait dengan regulasi dan kebijakan pemerintah. Meskipun industri perbankan syariah di Indonesia terus berkembang, regulasi yang mengatur tentang produk-produk pembiayaan syariah, khususnya terkait akad murabahah, terkadang masih belum sefleksibel yang diinginkan oleh bank syariah. Menurut (Hidayat & Nurhayati, 2019) pemerintah dan otoritas keuangan perlu memastikan bahwa kerangka hukum dan regulasi yang ada dapat mendukung kemajuan bank syariah dalam menawarkan produk-produk pembiayaan rumah yang sesuai dengan syariah. Peraturan terkait dengan jaminan atau agunan yang digunakan dalam pembiayaan rumah juga bisa menjadi hambatan. Rumah yang dijadikan jaminan harus memiliki status hukum yang jelas dan tidak ada sengketa, yang terkadang menjadi masalah, terutama di daerah-daerah dengan masalah administrasi atau kepemilikan tanah yang belum tertata dengan baik.

Aspek lain yang menjadi tantangan bagi bank syariah adalah pemahaman nasabah yang masih terbatas mengenai konsep murabahah. Meskipun akad murabahah sudah cukup dikenal, masih banyak masyarakat yang belum sepenuhnya memahami mekanisme pembiayaan syariah, termasuk konsep margin keuntungan dan perbedaannya dengan bunga. Hal ini menyebabkan beberapa nasabah merasa ragu atau kurang yakin dalam memilih pembiayaan rumah syariah, terutama jika mereka terbiasa dengan sistem perbankan konvensional (Habriyanto et al., 2023). Untuk itu, bank syariah perlu memberikan edukasi yang lebih intensif mengenai keunggulan dan prinsip kerja dari akad murabahah, serta manfaatnya bagi nasabah dalam jangka panjang. Dalam proses implementasi akad murabahah, bank syariah juga harus menjaga keberlanjutan kualitas aset yang dibiayai. Jika

rumah yang dibiayai mengalami penurunan nilai atau mengalami masalah hukum, maka bank syariah harus menghadapi potensi kerugian.

Bank syariah perlu melakukan pemeriksaan yang cermat terhadap properti yang akan dibiayai, termasuk memverifikasi status hukum tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan, serta memastikan bahwa properti tersebut bebas dari sengketa. Menurut (Risky Sobari et al., 2024) risiko terkait dengan kualitas aset ini dapat mempengaruhi kinerja pembiayaan rumah dengan akad murabahah. Meskipun akad murabahah memberikan keuntungan bagi bank syariah dalam hal transparansi dan kepastian harga, terdapat juga potensi tantangan terkait dengan margin keuntungan yang cenderung tetap dan tidak fleksibel. Hal ini bisa menjadi masalah ketika kondisi ekonomi mengalami penurunan atau ketika terjadi inflasi yang tinggi. Nasabah mungkin merasa terbebani oleh besaran margin yang tidak dapat disesuaikan dengan kondisi pasar yang berubah, sehingga ini dapat mempengaruhi tingkat pembayaran angsuran dan ketidakmampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban mereka (Zulfikri, 2019).

Pemahaman nasabah terhadap akad murabahah dalam pembiayaan rumah di bank syariah menjadi aspek penting dalam keberhasilan implementasi produk keuangan syariah. Sebagai salah satu akad yang paling umum digunakan, murabahah menawarkan transparansi dalam transaksi pembiayaan berbasis jual beli, di mana harga rumah dan margin keuntungan ditetapkan sejak awal. Menurut (Musyarofah et al., 2022) tingkat pemahaman nasabah terhadap mekanisme, prinsip syariah, serta manfaat akad murabahah masih beragam dan memengaruhi persepsi mereka terhadap produk tersebut. Pada dasarnya, akad murabahah dalam pembiayaan rumah dilakukan melalui mekanisme jual beli. Menurut (Mas'ud, 2020) bank syariah membeli rumah dari pihak penjual sesuai dengan permintaan nasabah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan tambahan margin keuntungan yang disepakati bersama. Proses ini dilakukan dengan jelas dan transparan sehingga nasabah mengetahui dengan pasti harga beli rumah, margin keuntungan bank, dan total harga jual yang harus dibayarkan dalam bentuk angsuran. Namun, meskipun konsep ini sederhana, pemahaman nasabah terhadap detail implementasi akad murabahah sering kali terbatas.

Banyak nasabah yang masih menganggap akad ini serupa dengan pinjaman berbunga dalam sistem perbankan konvensional karena adanya angsuran yang tetap, tanpa memahami bahwa akad murabahah tidak melibatkan bunga melainkan margin keuntungan. Salah satu faktor yang memengaruhi pemahaman nasabah adalah tingkat literasi keuangan, khususnya literasi keuangan syariah (Saifullah & Muh. Nashirudin, 2024). Banyak nasabah yang belum sepenuhnya memahami prinsip dasar syariah, seperti larangan riba, gharar (ketidakpastian), dan maisir (spekulasi), yang menjadi landasan dalam setiap produk perbankan syariah, termasuk murabahah. Rendahnya literasi ini membuat nasabah cenderung melihat pembiayaan rumah berbasis murabahah hanya sebagai alternatif lain dari pinjaman bank konvensional, tanpa menyadari nilai syariah yang melekat di dalamnya. Hal ini menunjukkan perlunya edukasi yang lebih intensif dari pihak bank syariah untuk meningkatkan pemahaman nasabah, baik melalui sosialisasi langsung, seminar, maupun media digital (Safitri et al., 2022).

Pemahaman nasabah terhadap akad murabahah juga dipengaruhi oleh cara bank syariah menjelaskan produk mereka. Jika informasi yang diberikan oleh bank tidak komprehensif atau sulit dipahami, nasabah dapat mengalami kebingungan atau salah persepsi terhadap akad ini. Menurut (Fadhilah & Suprayogi, 2015) beberapa nasabah mungkin tidak memahami bahwa dalam akad murabahah, bank memiliki kewajiban untuk benar-benar membeli rumah terlebih dahulu sebelum menjualnya kembali kepada nasabah. Dalam praktiknya, jika bank syariah tidak memberikan bukti atau dokumentasi yang jelas mengenai pembelian rumah tersebut, kepercayaan nasabah terhadap kesesuaian syariah dari

akad murabahah dapat menurun. Menurut (Ridwan et al., 2021) nasabah yang memiliki tingkat pendidikan dan pemahaman agama yang lebih tinggi cenderung memiliki pandangan yang lebih baik terhadap akad murabahah. Mereka memahami bahwa akad ini dirancang untuk memberikan kemudahan dalam membeli rumah tanpa melanggar prinsip syariah. Kelompok ini biasanya lebih menghargai transparansi harga dan merasa nyaman dengan akad murabahah karena prosesnya yang adil dan sesuai dengan ajaran Islam.

Bagi mereka, pembiayaan rumah berbasis murabahah bukan sekadar transaksi keuangan, tetapi juga bagian dari upaya menjalankan prinsip syariah dalam kehidupan sehari-hari. Namun, tantangan lain yang memengaruhi pemahaman nasabah adalah kurangnya informasi yang tersedia dalam bentuk yang mudah diakses dan dipahami. Meskipun banyak bank syariah telah menyediakan materi edukasi tentang produk mereka, tidak semua nasabah memiliki akses atau waktu untuk mempelajarinya secara mendalam. Beberapa istilah dalam akad syariah, seperti "margin keuntungan" atau "harga jual tetap," mungkin tidak familiar bagi nasabah yang terbiasa dengan istilah perbankan konvensional (Sujana, 2018). Bank syariah perlu menyederhanakan penyampaian informasi tanpa mengurangi esensi dari akad murabahah itu sendiri. Hal ini dapat dilakukan dengan menyediakan panduan berbentuk infografis, video penjelasan singkat, atau simulasi interaktif yang menggambarkan alur transaksi murabahah.

Kendala lainnya adalah persepsi bahwa akad murabahah memiliki harga yang lebih tinggi dibandingkan pembiayaan konvensional. Hal ini sering kali disebabkan oleh kurangnya pemahaman nasabah mengenai struktur harga dalam akad murabahah. Dalam sistem ini, harga jual rumah mencakup harga beli rumah oleh bank ditambah margin keuntungan yang telah disepakati, dan tidak dipengaruhi oleh fluktuasi suku bunga seperti dalam pembiayaan konvensional (Puji, 2020). Bagi nasabah yang tidak memahami konsep ini, anggapan bahwa pembiayaan syariah lebih mahal menjadi salah satu alasan untuk memilih produk konvensional. Untuk mengatasi hal ini, bank syariah perlu memberikan penjelasan yang transparan tentang bagaimana harga jual ditentukan, serta membandingkan keuntungan jangka panjang yang diperoleh nasabah dari akad murabahah, seperti kepastian harga yang tidak terpengaruh oleh perubahan ekonomi. Faktor budaya dan kebiasaan masyarakat juga turut memengaruhi pemahaman nasabah. Di beberapa wilayah, masyarakat lebih terbiasa dengan sistem perbankan konvensional, sehingga kurang memahami alternatif syariah seperti akad murabahah (Syathori et al., 2022).

Bank syariah perlu bekerja sama dengan komunitas lokal, lembaga keagamaan, atau tokoh masyarakat untuk meningkatkan kesadaran dan penerimaan terhadap produk keuangan syariah. Kampanye edukasi yang melibatkan tokoh masyarakat setempat dapat membantu menjembatani kesenjangan pemahaman dan membangun kepercayaan nasabah terhadap akad murabahah. Penerapan akad murabahah dalam pembiayaan rumah di bank syariah memiliki dampak signifikan terhadap kepuasan nasabah (Prasya et al., 2023). Sebagai akad jual beli yang memberikan transparansi dalam penetapan harga, murabahah menawarkan kepastian bagi nasabah mengenai jumlah total pembiayaan yang harus mereka bayarkan selama masa angsuran. Tidak adanya unsur riba dalam akad ini menjadi salah satu faktor utama yang meningkatkan kenyamanan dan kepuasan nasabah, terutama mereka yang berkomitmen untuk menjalankan transaksi keuangan sesuai dengan prinsip syariah. Menurut (Nurani & Ali, 2019) bank membeli rumah yang diinginkan nasabah dan menjualnya kembali kepada mereka dengan penambahan margin keuntungan yang disepakati sejak awal. Proses ini memberikan rasa aman kepada nasabah karena seluruh ketentuan kontrak sudah jelas dan tidak akan berubah hingga pelunasan selesai.

Transparansi merupakan salah satu aspek kunci yang memengaruhi kepuasan nasabah terhadap akad murabahah. Dalam akad ini, nasabah mengetahui dengan pasti harga rumah

yang dibeli oleh bank, margin keuntungan yang diambil oleh bank, dan jumlah total yang harus dibayarkan. Berbeda dengan sistem perbankan konvensional yang menggunakan bunga yang bisa berubah sesuai dengan fluktuasi suku bunga pasar, akad murabahah memberikan kepastian harga sejak awal (Anwar, 2022). Kepastian ini menciptakan rasa tenang bagi nasabah, karena mereka dapat merencanakan keuangan jangka panjang tanpa khawatir adanya biaya tambahan yang tidak terduga. Bagi nasabah yang mengutamakan stabilitas dan kepastian dalam pembiayaan, aspek ini memberikan kontribusi besar terhadap kepuasan mereka. Selain transparansi, akad murabahah juga memberikan dampak positif terhadap kepuasan nasabah dalam aspek keadilan. Dalam pembiayaan berbasis murabahah, bank tidak hanya bertindak sebagai pemberi pinjaman tetapi juga sebagai penjual dalam transaksi jual beli (Sholeha et al., 2021).

Bank memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa properti yang dibeli sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah. Hal ini menciptakan hubungan yang lebih erat dan saling percaya antara nasabah dan bank. Kepercayaan ini menjadi dasar kepuasan nasabah, karena mereka merasa diperlakukan dengan adil dan tidak sekadar sebagai pihak yang berutang. Namun, meskipun akad murabahah memiliki banyak kelebihan, penerapannya juga menghadapi sejumlah tantangan yang dapat memengaruhi kepuasan nasabah. Menurut (Vidia Annisa Palem & Atika, 2022) salah satunya adalah persepsi bahwa biaya pembiayaan rumah melalui akad murabahah lebih tinggi dibandingkan sistem konvensional. Hal ini sering kali disebabkan oleh kurangnya pemahaman nasabah tentang mekanisme harga dalam akad murabahah, di mana harga jual rumah mencakup harga beli ditambah margin keuntungan bank. Beberapa nasabah mungkin membandingkan margin ini dengan bunga pada sistem konvensional tanpa memahami perbedaan prinsip dan mekanisme di antara keduanya. Jika bank tidak memberikan penjelasan yang memadai, hal ini dapat menimbulkan persepsi negatif yang memengaruhi tingkat kepuasan nasabah (Nasir & Sululing, 2017).

Proses administrasi dalam pembiayaan murabahah terkadang dianggap lebih rumit dibandingkan dengan pembiayaan konvensional. Misalnya, bank syariah perlu membeli rumah terlebih dahulu sebelum menjualnya kembali kepada nasabah. Proses ini memerlukan dokumentasi tambahan yang mungkin memakan waktu lebih lama dibandingkan pinjaman berbasis bunga. Bagi nasabah yang mengutamakan kecepatan dan efisiensi, hal ini dapat menjadi sumber ketidakpuasan (Rohmi, 2015). Bank syariah perlu berupaya meningkatkan efisiensi proses administrasi tanpa mengorbankan kepatuhan terhadap prinsip syariah. Dampak positif penerapan akad murabahah terhadap kepuasan nasabah juga dipengaruhi oleh komitmen bank dalam memberikan pelayanan yang baik. Misalnya, nasabah yang diberikan penjelasan lengkap mengenai mekanisme akad murabahah sejak awal akan merasa lebih percaya diri dalam mengambil keputusan. Menurut (Rokan, 2022) pelayanan yang ramah, responsif, dan proaktif dari staf bank syariah juga berkontribusi besar terhadap kepuasan nasabah. Dalam hal ini, bank syariah tidak hanya berfungsi sebagai institusi keuangan tetapi juga sebagai mitra yang membantu nasabah dalam mewujudkan tujuan mereka, seperti memiliki rumah sendiri.

Dampak lain yang turut meningkatkan kepuasan nasabah adalah adanya nilai spiritual dalam akad murabahah. Bagi nasabah yang mengutamakan kesesuaian dengan prinsip syariah, akad ini memberikan kepuasan moral karena mereka dapat menjalankan transaksi keuangan tanpa melibatkan unsur riba, gharar, atau maisir. Nasabah merasa bahwa dengan memilih akad murabahah, mereka tidak hanya mendapatkan manfaat material berupa rumah yang diinginkan tetapi juga keberkahan dalam transaksi mereka. Dimensi spiritual ini sering kali menjadi pembeda utama antara pembiayaan syariah dan konvensional, yang pada akhirnya meningkatkan loyalitas nasabah terhadap bank syariah (Saraswati & Hidayat,

2017). Kepuasan nasabah terhadap akad murabahah juga dipengaruhi oleh kondisi eksternal, seperti stabilitas ekonomi dan kebijakan pemerintah terkait perbankan syariah. Misalnya, jika inflasi meningkat atau terjadi penurunan daya beli masyarakat, nasabah mungkin merasa terbebani dengan jumlah angsuran yang tetap. Meskipun hal ini bukan merupakan kekurangan dari akad murabahah itu sendiri, dampak ekonomi makro ini dapat memengaruhi persepsi nasabah terhadap pembiayaan yang mereka ambil. Bank syariah perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi saat menentukan margin keuntungan agar tetap kompetitif dan terjangkau bagi nasabah (Ibrahim & Salam, 2021).

KESIMPULAN

Penerapan akad murabahah dalam pembiayaan rumah di bank syariah memiliki dampak positif yang signifikan terhadap kepuasan nasabah, terutama karena transparansi, keadilan, dan kesesuaian dengan prinsip syariah. Nasabah merasa nyaman dengan kepastian harga, hubungan yang adil, dan nilai spiritual yang ditawarkan melalui akad ini. Meskipun demikian, terdapat tantangan seperti persepsi biaya yang tinggi, proses administrasi yang dianggap rumit, dan pengaruh kondisi ekonomi makro yang dapat memengaruhi kepuasan. Bank syariah perlu meningkatkan edukasi kepada nasabah, mempercepat proses administrasi, serta memastikan margin keuntungan tetap kompetitif dan terjangkau. Dengan langkah-langkah ini, bank syariah dapat memaksimalkan kepuasan nasabah, memperkuat kepercayaan, dan menciptakan loyalitas yang mendukung keberlanjutan bisnis di tengah persaingan industri perbankan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anisa, F., Prawoto, I., & Sunarya, F. R. (2023). Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Di Lembaga Keuangan Non-Bank (Studi Kasus Bmt Cahaya Kebajikan). Eksisbank: Ekonomi Syariah Dan Bisnis Perbankan, 7(1). <https://doi.org/10.37726/Ee.V7i1.818>
- Anwar, K. (2022). Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Dalam Produk Pembiayaan Kpr Btn Bersubsidi Ib Di Pt. Bank Tabungan Negara (Syariah) Kantor Cabang Syariah Medan. Journal Of Social Research, 1(11). <https://doi.org/10.55324/Josr.V1i11.257>
- Fadhilah, F., & Suprayogi, N. (2015). Kewaspadaan Bank Dalam Pemilihan Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah. Nisbah: Jurnal Perbankan Syariah, 1(2). <https://doi.org/10.30997/Jn.V1i2.252>
- Fajri Af, M. S. (2020). Penerapan Syariah Compliance Dalam Alur Pembiayaan Murabahah Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Makassar. Jurnal Iqtisaduna, 6(1). <https://doi.org/10.24252/Iqtisaduna.V6i1.14061>
- Habriyanto, M. Taufik Ridho, & Shafira Amida. (2023). Pemahaman Nasabah Tentang Konsep Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah (Mmq) Pada Pembiayaan Kpr Subsidi Di Bank 9 Jambi Syariah. Jurnal Publikasi Manajemen Informatika, 2(2). <https://doi.org/10.55606/Jupumi.V1i3.711>
- Hidayat, A. T., & Nurhayati, N. (2019). Tinjauan Psak 102 Penerapan Akuntansi Murabahah Dalam Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah. Jad: Jurnal Riset Akuntansi & Keuangan Dewantara, 1(1). <https://doi.org/10.26533/Jad.V1i1.191>
- Ibrahim, A., & Salam, A. J. (2021). A Comparative Analysis Of Dsn-Mui Fatwas Regarding Murabahah Contract And The Real Context Application (A Study At Islamic Banking In Aceh). Samarah, 5(1). <https://doi.org/10.22373/Sjkh.V5i1.8845>
- Jumarni, J., Fathurrahman, F., & Katman, M. N. (2023). Analisis Pembiayaan Properti Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Perumahan Griya Hartacu Pattallasang Kabupaten Gowa. Investama: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis, 9(2). <https://doi.org/10.56997/Investamajurnalekonomidanbisnis.V9i2.906>
- Lisdawati, D., Syaifullah, S., Amalia, R., & Pratamasyari, D. A. (2019). Pelaksanaan Akad

- Murabahah Dalam Pembiayaan Perumahan Prespektif Ekonomi Syariah: Studi Pada Bank Muamalat Cabang Palu. *Jurnal Ilmu Perbankan Dan Keuangan Syariah*, 1(1). <https://doi.org/10.24239/Jipsya.V1i1.3.16-36>
- Mas'ud, M. F. (2020). Analisis Hybrid Contract Pada Take Over Pembiayaan Hunian Syariah Dari Bank Konvensional Ke Bank Syariah Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam. *Aksy: Jurnal Ilmu Akuntansi Dan Bisnis Syariah*, 2(1). <https://doi.org/10.15575/Aksy.V2i1.7863>
- Mashadi, M., Hirsanuddin, H., & Muhaimin, M. (2023). Analisis Hukum Pelaksanaan Akad Musyarakah Terhadap Pembiayaan Konstruksi Dan Akad Murabahah Untuk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi Di Bank Ntb Syariah. *Jurnal Risalah Kenotariatan*, 4(1). <https://doi.org/10.29303/Risalahkenotariatan.V4i1.102>
- Muneeza, A., Fauzi, M. F., Bin Mat Nor, M. F., Abideen, M., & Ajroudi, M. M. (2020). House Financing: Contracts Used By Islamic Banks For Finished Properties In Malaysia. *Journal Of Islamic Accounting And Business Research*, 11(1). <https://doi.org/10.1108/Jiabr-04-2017-0057>
- Musyarofah, S., Suryana, Y., & Ponirah, A. (2022). Sosialisasi Pembiayaan Bangun Rumah Btn Ib Dengan Akad Murabahah Di Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang Surapati Core. *Prestise: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat Bidang Ekonomi Dan Bisnis*, 2(2). <https://doi.org/10.15575/Prestise.V2i2.24203>
- Nasir, S. M., & Sululing, S. (2017). Penerapan Akuntansi Murabahah Terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk. *Jurnal Akuntansi*, 19(1). <https://doi.org/10.24912/Ja.V19i1.117>
- Nurani, M. F., & Ali, A. M. (2019). Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Hunian Syariah. *Jurnal Riset Akuntansi Politala*, 2(November).
- Prasya, J. A., Sari, N. A., & Zhafira, R. N. H. (2023). Analisis Hukum Pemakaian Transaksi Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr) Perbankan Syariah Melalui Sistem Pembiayaan Murabahah. *Jurnal Religion: Jurnal Agama, Sosial, Dan Budaya*, 1(6).
- Puji, K. (2020). Analisis Penerapan Sistem Pengendalian Internal Dan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dalam Perspektif Ekonomi Islam. *Technobiz : International Journal Of Business*, 3(2). <https://doi.org/10.33365/Tb.V3i2.838>
- Ridwan, M., Rahmatunnisa, F. E., & Salmah, S. (2021). Analisis Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Dalam Tinjauan Hukum Islam Di Bank Tabungan Negara Syariah Cirebon. *Ecopreneur : Jurnal Program Studi Ekonomi Syariah*, 2(2). <https://doi.org/10.47453/Ecopreneur.V2i2.439>
- Risky Sobari, Tuti Anggraini, & Nurul Inayah. (2024). Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (Ppr) Syariah, Studi Kasus Bank Syariah Indonesia Kcp Medan Marelan. *El-Mal: Jurnal Kajian Ekonomi & Bisnis Islam*, 5(4). <https://doi.org/10.47467/Elmal.V5i4.1943>
- Rohmi, P. K. (2015). Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang. *Iqtishoduna: Jurnal Ekonomi Islam*, 5(Vol 4 No 1 (2015): April).
- Rokan, M. K. (2022). Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Dalam Produk Pembiayaan Kpr Btn Bersubsidi Ib Di Pt. Bank Tabungan Negara (Syariah) Kantor Cabang Syariah Medan. *Journal Of Social Research*, 1(11). <https://doi.org/10.55324/Josr.V1i11.258>
- Safitri, N., Mawardi, M., & Ramadani W, N. (2022). Analisis Implementasi Pembiayaan Kpr Syariah Dengan Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia Kc. Bandar Lampung Kedaton. *Mu'amalatuna: Jurnal Ekonomi Syariah*, 5(1). <https://doi.org/10.36269/V5i1.1087>
- Saifullah, U., & Muh. Nashirudin. (2024). Pembiayaan Murabahah Untuk Pembangunan Rumah Bmtt Griya Sakinah Perspektif Maqashid Syariah. *An-Nisbah: Jurnal Perbankan Syariah*, 5(1). <https://doi.org/10.51339/Nisbah.V5i1.1840>
- Saraswati, D., & Hidayat, S. (2017). Implementasi Hybrid Contract Pada Take Over Pembiayaan Hunian Syariah Dari Bank Konvensional Ke Bank Syariah Dalam Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Jurisprudence*, 7(1). <https://doi.org/10.23917/Jurisprudence.V7i1.4350>
- Shinta Wulandari, A., & Setyowati, A. (2023). Identifikasi Permasalahan Dan Penanganan

- Pembiayaan Pemilikan Rumah (Ppr) Melalui Akad Murabahah pada Bank Syariah Indonesia (Bsi) Kcp Rungkut 1 Surabaya. *Perisai : Islamic Banking And Finance Journal*, 7(2). <https://doi.org/10.21070/Perisai.V7i2.1644>
- Sholeha, F. Z. P., Mira Rahmi, & Siwi Nugraheni. (2021). Implementasi 5c Pada Proses Pembiayaan Rumah Bank Mega Syariah Depok Saat Covid-19. *Nisbah: Jurnal Perbankan Syariah*, 7(2). <https://doi.org/10.30997/Jn.V7i2.4555>
- Sujana, D. (2018). Pengaruh Akad Pembiayaan Murabahah Dan Margin Keuntungan Kpr Tapak Ib Terhadap Proses Keputusan Pembelian Nasabah Btn Syariah Cabang Bandung. *Jurnal Al Amwal (Hukum Ekonomi Syariah)*, 1(1).
- Syathori, A., Febriyani, S., & Umam, A. K. (2022). Sistem Dan Prosedur Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Di Btn Syariah Kcps Indramayu. *Jsef: Journal Of Sharia Economics And Finance*, 2(1). <https://doi.org/10.31943/Jsef.V2i1.23>
- Tawile, I. S. Dan M. Y. (2019). Analisis Produk Tabungan Dan Produk Pembiayaan Pada Pt. Bank Muamalat Kolaka, Sulawesi Tenggara. *Jurnal Ekonomi Bisnis Syariah*, 2(1).
- Vidia Annisa Palem, & Atika, A. (2022). Penerapan Asuransi Dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Flpp Pada Pt. Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Pembantu Syariah Kisaran. *Ekoma : Jurnal Ekonomi, Manajemen, Akuntansi*, 2(1). <https://doi.org/10.56799/Ekoma.V2i1.880>
- Windy Astuti, N. R., & Oktapianti, M. S. (2023). Mekanisme Penggunaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Pt. Bank Syariah Indonesia Kc Purwakarta Gandanegara. *Jammiah (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Syariah)*, 3(1). <https://doi.org/10.37726/Jammiah.V3i1.459>
- Zen, A. M. (2017). Penyelesaian Wanprestasi Dalam Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr) Dengan Akad Murabahah Studi Kasus Di Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya. *Intizar*, 23(1). <https://doi.org/10.19109/Intizar.V23i1.1317>
- Zubir, Z., Muhazir, M., & Wahyudani, Z. (2023). Akad Al-Ijarah Al-Mausufah Fi Al-Žimmah In Sharia Banking In Aceh: A Study Of Home Ownership Finance. *Justicia Islamica*, 19(2). <https://doi.org/10.21154/Justicia.V19i2.3653>
- Zulfikri, Z. (2019). Kepastian Hukum Akad Murabahah Pada Jual Beli Rumah Melalui Perbankan Syariah. *Syarikat: Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah*, 2(1). [https://doi.org/10.25299/Syarikat.2019.Vol2\(1\).3638](https://doi.org/10.25299/Syarikat.2019.Vol2(1).3638)