

## Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR IB Hijrah (Studi Pada Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu)

Novi Talia<sup>1)</sup>, Desi Isnaini<sup>2)</sup>, Uswatun Hasanah<sup>3)</sup>

<sup>1),2), 3)</sup> Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu

<sup>1)</sup>[novitalia@mail.uinfasbengkulu.ac.id](mailto:novitalia@mail.uinfasbengkulu.ac.id), <sup>2)</sup>[desi\\_isnaini@mail.uinfasbengkulu.ac.id](mailto:desi_isnaini@mail.uinfasbengkulu.ac.id),

<sup>3)</sup>[Uswatun.hasanah@mail.uinfasbengkulu.ac.id](mailto:Uswatun.hasanah@mail.uinfasbengkulu.ac.id)

**Abstrak.** Perkembangan perbankan syariah di Indonesia mengalami pertumbuhan yang pesat seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap layanan keuangan yang berlandaskan prinsip syariah. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan keraguan dan perbedaan pemahaman masyarakat terhadap implementasi akad syariah, khususnya akad murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) iB Hijrah yang ditawarkan oleh Bank Muamalat kerap dipersepsikan memiliki kesamaan dengan pembiayaan konvensional, terutama terkait penetapan margin yang dianggap menyerupai bunga. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara konsep normatif akad murabahah dan implementasinya di lapangan, sehingga diperlukan kajian empiris yang komprehensif. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis implementasi akad murabahah pada pembiayaan KPR iB Hijrah di Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu serta mengidentifikasi tantangan yang dihadapi dalam penerapannya. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data berupa wawancara, observasi, dan dokumentasi. Informan penelitian terdiri atas pegawai Bank Muamalat yang memahami dan terlibat langsung dalam pelaksanaan pembiayaan syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi akad murabahah pada pembiayaan KPR iB Hijrah telah sesuai dengan ketentuan syariah. Hal ini ditunjukkan melalui kepemilikan objek pembiayaan oleh bank sebelum dijual kepada nasabah, transparansi harga pokok dan margin keuntungan, serta pelaksanaan akad yang terbebas dari unsur riba, gharar, dan maysir. Prosedur pembiayaan meliputi pengajuan berkas, analisis dan verifikasi kelayakan, appraisal rumah, pembelian rumah oleh bank, hingga penandatanganan akad. Kendala yang dihadapi antara lain rendahnya pemahaman nasabah terhadap konsep murabahah, kesalahpahaman margin sebagai bunga, serta minimnya literasi keuangan syariah. Secara umum, implementasi KPR iB Hijrah berjalan dengan baik, namun peningkatan edukasi masyarakat masih sangat diperlukan.

**Kata kunci:** Akad Murabahah, KPR iB Hijrah, Bank Muamalat, Pembiayaan Syariah, Implementasi

**Abstract.** The development of Islamic banking in Indonesia has experienced rapid growth along with the increasing public demand for financial services based on Islamic principles. However, in practice, there are still doubts and differences in public understanding regarding the implementation of Islamic contracts, particularly the murabahah contract in home ownership financing. The iB Hijrah Home Ownership Credit (KPR) offered by Bank Muamalat is often perceived as having similarities with conventional financing, especially regarding the determination of margins that are

*considered to resemble interest. This condition indicates a gap between the normative concept of the murabahah contract and its implementation in the field, so that a comprehensive empirical study is needed. This study aims to determine and analyze the implementation of the murabahah contract in KPR iB Hijrah financing at Bank Muamalat Bengkulu Branch Office and identify challenges faced in its implementation. The research method used is descriptive qualitative with data collection techniques in the form of interviews, observation, and documentation. Research informants consist of Bank Muamalat employees who understand and are directly involved in the implementation of Islamic financing. The results of the study indicate that the implementation of the murabahah contract in KPR iB Hijrah financing is in accordance with sharia provisions. This is demonstrated by the bank's ownership of the financing object before it is sold to the customer, transparency of the principal price and profit margin, and the implementation of the contract free from elements of usury, gharar, and maysir. The financing procedure includes submitting documents, analyzing and verifying eligibility, appraising the house, purchasing the house by the bank, and signing the contract. Obstacles encountered include customers' low understanding of the murabahah concept, misunderstanding of margin as interest, and minimal sharia financial literacy. In general, the implementation of KPR iB Hijrah is running well, but improving public education is still very necessary.*

**Keywords:** Murabahah Contract, KPR iB Hijrah, Bank Muamalat, Sharia Financing, Implementation.

## PENDAHULUAN

Islam merupakan agama yang mengatur tatanan kehidupan manusia secara menyeluruh dan komprehensif, baik dalam kehidupan individu maupun kehidupan bermasyarakat. Pengaturan tersebut mencakup aspek rasional, material, dan spiritual yang terintegrasi dengan sistem ekonomi, sosial, dan politik.<sup>1</sup> Dalam perspektif Islam, manusia diposisikan sebagai khalifah Allah Swt. di muka bumi yang memiliki tanggung jawab untuk menjaga, mengelola, serta mengembangkan kehidupan agar nilai *rahmatan lil 'alamin* dapat dirasakan secara berkelanjutan oleh seluruh umat manusia dan alam semesta. Oleh karena itu, seluruh aktivitas kehidupan, termasuk aktivitas ekonomi dan keuangan, harus dijalankan berdasarkan prinsip-prinsip syariah yang menekankan keadilan, kemaslahatan, serta keseimbangan antara kepentingan individu dan masyarakat.

Syariah atau syariat Islam merupakan seperangkat hukum yang mengatur seluruh aspek kehidupan manusia, baik hubungan manusia dengan Allah Swt., hubungan antarsesama

---

<sup>1</sup> H. Habibi, *Konsep Yusuf Al-Qardhawiy tentang Norma dan Etika Ekonomi Islam dalam Sirkulasi Perdagangan* (2010), hlm. 15.

manusia, maupun hubungan manusia dengan lingkungan sekitarnya. Ketentuan tersebut bersumber dari Al-Qur'an dan Hadis sebagai pedoman utama dalam mewujudkan kehidupan yang harmonis dan berkeadilan.<sup>2</sup> Dalam konteks ekonomi, penerapan prinsip syariah bertujuan menciptakan sistem keuangan yang terbebas dari praktik-praktik yang dilarang, seperti riba, gharar, dan maisir, serta mendorong terciptanya kesejahteraan yang merata.

Perbankan syariah hadir sebagai salah satu instrumen penting dalam implementasi nilai-nilai ekonomi Islam. Perbedaan mendasar antara bank syariah dan bank konvensional terletak pada sistem operasionalnya, khususnya dalam mekanisme pengelolaan dana dan penentuan keuntungan. Bank syariah menggunakan prinsip bagi hasil dan akad-akad yang sesuai dengan ketentuan syariah, sehingga dalam pandangan masyarakat bank syariah sering dipersepsikan sebagai lembaga keuangan yang bebas dari bunga (riba). Namun, seiring dengan perkembangan industri perbankan syariah di Indonesia, muncul perdebatan di kalangan masyarakat mengenai sejauh mana praktik operasional bank syariah telah sepenuhnya sesuai dengan prinsip syariah. Perdebatan tersebut muncul karena masih terdapat kebijakan atau mekanisme tertentu dalam praktik perbankan syariah yang menimbulkan keraguan di kalangan nasabah.<sup>3</sup> Keraguan ini berpotensi memengaruhi tingkat kepercayaan masyarakat terhadap produk pembiayaan yang ditawarkan oleh bank syariah.

Di sisi lain, perkembangan pembangunan nasional yang semakin pesat mendorong meningkatnya kebutuhan pendanaan untuk memenuhi berbagai kebutuhan masyarakat. Kebutuhan tersebut meliputi kebutuhan primer dan sekunder, di mana kebutuhan primer merupakan kebutuhan pokok yang wajib dipenuhi, seperti sandang, pangan, dan papan. Dalam pemenuhan kebutuhan perumahan, pemerintah menghadapi keterbatasan sumber pendanaan yang berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), sehingga belum mampu sepenuhnya memenuhi kebutuhan dana pembangunan. Oleh karena itu, pemerintah menjalin kerja sama dengan pihak swasta dan lembaga perbankan untuk mendorong pengembangan potensi ekonomi nasional, termasuk dalam sektor properti dan perumahan.<sup>4</sup> Dalam konteks

---

<sup>2</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), hlm. 36.

<sup>3</sup> Nurul Setianingrum, Nur Hidayat, dan Dina Sabrinatus Soleha, "Skema Dana Nonhalal dalam Penetapan Denda Pembiayaan Bermasalah pada Bank Muamalat," *Arbitrase: Journal of Economics and Accounting*, Vol. 3, No. 2 (2022), hlm. 293-298.

<sup>4</sup> Nisrina Fajarria Nada, "Penerapan Akad Murabahah terhadap Produk Pembiayaan KPR IB Barokah di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri," *Journal of Islamic Economic Development*, No. 2 (Desember 2021), hlm. 1.

ini, perbankan syariah memiliki peluang strategis untuk berperan aktif dalam penyediaan pembiayaan perumahan yang sesuai dengan prinsip syariah.

Salah satu produk pembiayaan perbankan syariah yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) IB Hijrah yang ditawarkan oleh Bank Muamalat. KPR IB Hijrah merupakan fasilitas pembiayaan konsumen yang diberikan kepada masyarakat untuk membeli, membangun, maupun merenovasi rumah serta pembelian tanah. Dari berbagai fasilitas pembiayaan yang ditawarkan, pembiayaan kepemilikan rumah menjadi produk yang paling diminati oleh masyarakat. Bank Muamalat sebagai *Islamic Banking Partner* berupaya memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk memiliki rumah pribadi dengan tetap menjaga kualitas pembiayaan dan kepatuhan terhadap prinsip syariah. Dalam pelaksanaan produk KPR IB Hijrah, Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu mengombinasikan akad-akad transaksi yang dibolehkan dalam Islam, seperti akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah, yang disesuaikan dengan operasional perbankan syariah.<sup>5</sup>

Pembiayaan murabahah dalam perbankan syariah telah diatur secara tegas dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000. Fatwa tersebut menjelaskan bahwa murabahah merupakan akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga perolehan kepada pembeli, kemudian pembeli membayar harga tersebut dengan tambahan margin keuntungan yang disepakati bersama. Sementara itu, akad musyarakah merupakan akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk melakukan suatu kegiatan usaha tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan.<sup>6</sup> Keberadaan regulasi berupa undang-undang dan fatwa DSN-MUI menuntut setiap bank syariah, termasuk Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu, untuk menerapkan pembiayaan secara konsisten sesuai dengan ketentuan syariah yang berlaku.

Meskipun regulasi telah tersedia, dalam praktiknya masih ditemukan perbedaan pemahaman antara pihak bank dan nasabah terkait mekanisme pembiayaan KPR IB Hijrah, khususnya yang menggunakan akad murabahah. Selain itu, terdapat pandangan di sebagian

<sup>5</sup> Helmi Haris, "Pembiayaan Kepemilikan Rumah: Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah," *Jurnal Ekonomi Islam*, No. 1 (Juli 2007), hlm. 115–116.

<sup>6</sup> Fitri Andriani, "Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah," *Jurnal Az-Zarqa'*, No. 1 (Juni 2019), hlm. 3–4.

masyarakat bahwa pembiayaan syariah belum sepenuhnya kompetitif dibandingkan pembiayaan konvensional, terutama dalam hal skema pembayaran dan besaran harga. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara konsep normatif akad murabahah sebagaimana diatur dalam fatwa DSN-MUI dengan implementasinya di lapangan, serta tingkat pemahaman nasabah terhadap akad tersebut. Oleh karena itu, diperlukan kajian empiris yang mendalam untuk menelaah implementasi akad murabahah pada pembiayaan KPR IB Hijrah serta mengidentifikasi tantangan yang dihadapi dalam penerapannya.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini difokuskan pada pengkajian implementasi akad murabahah pada pembiayaan KPR IB Hijrah di Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu serta tantangan yang dihadapi dalam pelaksanaannya. Penelitian ini bertujuan untuk memperoleh gambaran yang komprehensif mengenai kesesuaian praktik pembiayaan KPR IB Hijrah dengan prinsip syariah dan regulasi yang berlaku, sekaligus memahami hambatan yang muncul dalam implementasi produk tersebut. Untuk menjaga agar pembahasan tetap terarah dan mendalam, penelitian ini dibatasi pada produk KPR IB Hijrah dengan fokus kajian pada penerapan akad murabahah di Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Metode kualitatif dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk memahami secara mendalam fenomena implementasi akad murabahah pada pembiayaan KPR IB Hijrah di Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu. Dalam penelitian kualitatif, peneliti berperan sebagai instrumen utama yang secara langsung terlibat dalam proses pengumpulan, pengolahan, dan analisis data. Data penelitian diperoleh melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi, kemudian dianalisis secara induktif untuk menggambarkan kondisi dan realitas yang terjadi di lapangan secara faktual. Penelitian kualitatif berfokus pada penggalian makna, pemahaman, serta interpretasi terhadap suatu peristiwa atau praktik sosial, sehingga hasil penelitian diharapkan mampu memberikan gambaran yang komprehensif dan mendalam mengenai objek yang diteliti.<sup>7</sup>

Pendekatan deskriptif kualitatif digunakan untuk menggambarkan secara sistematis dan terperinci mengenai mekanisme serta praktik implementasi akad murabahah pada

---

<sup>7</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017), hlm. 246

pembiayaan KPR IB Hijrah. Melalui pendekatan ini, peneliti berupaya menguraikan proses pembiayaan, peran pihak-pihak yang terlibat, serta kesesuaian praktik pembiayaan dengan prinsip syariah dan ketentuan yang berlaku. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk memahami fenomena penelitian dari sudut pandang informan yang terlibat langsung, sehingga data yang diperoleh bersifat kontekstual dan mendalam.<sup>8</sup>

Penelitian ini dilaksanakan selama kurang lebih satu bulan, yaitu pada tanggal 4 Agustus sampai dengan 4 September 2025. Adapun lokasi penelitian bertempat di Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu yang beralamat di Jalan S. Parman Nomor 6, Kelurahan Kebun Kenanga, Kecamatan Ratu Agung, Kota Bengkulu. Pemilihan lokasi penelitian ini didasarkan pada relevansi antara permasalahan penelitian dengan objek yang dikaji, serta pertimbangan bahwa Bank Muamalat merupakan salah satu pelopor perbankan syariah di Indonesia yang memiliki produk pembiayaan KPR berbasis akad syariah.

Penentuan informan dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan teknik *purposive sampling*. Teknik ini merupakan teknik pengambilan sampel dalam penelitian kualitatif yang dilakukan secara sengaja berdasarkan kriteria tertentu yang sesuai dengan tujuan penelitian. Informan dipilih karena dianggap memiliki pengetahuan, pengalaman, serta keterlibatan langsung dalam implementasi pembiayaan KPR IB Hijrah. Informan dalam penelitian ini adalah Branch Sales Support dan Relationship Manager Hajj & Funding Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu, yaitu Ibu Novita Sari dan Bapak Meki Junaidi. Pemilihan informan tersebut didasarkan pada pertimbangan bahwa mereka memahami secara langsung mekanisme pembiayaan KPR IB Hijrah dan penerapan akad murabahah yang menjadi fokus penelitian.<sup>9</sup>

Sumber data dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh secara langsung dari informan melalui wawancara mendalam yang berkaitan dengan implementasi akad murabahah pada pembiayaan KPR IB Hijrah. Sementara itu, data sekunder diperoleh dari berbagai sumber pendukung, seperti buku, jurnal ilmiah, dokumen resmi, arsip, serta literatur lain yang relevan dengan topik penelitian. Data sekunder

<sup>8</sup> Nur Ahmadi Bi Rahmani, *Metodologi Penelitian Ekonomi* (Medan: FEBI UINSU Press, 2016), hlm. 12.

<sup>9</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2018), hlm. 246-252.

digunakan untuk memperkuat, melengkapi, dan memverifikasi data primer agar hasil penelitian lebih akurat dan dapat dipertanggungjawabkan.<sup>10</sup>

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Observasi dilakukan dengan mengamati secara langsung aktivitas dan proses pembiayaan KPR IB Hijrah di Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu. Wawancara dilakukan secara mendalam untuk memperoleh informasi yang lebih rinci mengenai praktik penerapan akad murabahah serta kendala yang dihadapi dalam pelaksanaannya. Dokumentasi digunakan sebagai data pendukung berupa dokumen tertulis, arsip, dan data administratif yang relevan. Analisis data dilakukan melalui tahapan pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan agar hasil penelitian tetap sesuai dengan data empiris yang diperoleh.<sup>11</sup>

## HASIL DAN PEMBAHASAN

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk (BMI) merupakan pelopor perbankan syariah di Indonesia yang didirikan pada 1 November 1991 M atau bertepatan dengan 24 Rabiul Akhir 1412 H. Pendirian Bank Muamalat dilandasi oleh kebutuhan akan sistem perbankan yang beroperasi sesuai prinsip syariah Islam, yang tidak hanya berorientasi pada keuntungan, tetapi juga menjunjung tinggi nilai keadilan, keseimbangan, dan kemaslahatan umat. Secara yuridis, pendirian BMI telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia pada tahun 1992 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia, sehingga memiliki legitimasi hukum yang kuat sebagai lembaga keuangan resmi. Seiring perkembangannya, Anggaran Dasar Bank Muamalat telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir pada Desember 2022, sebagai bentuk penyesuaian terhadap dinamika regulasi dan kebutuhan operasional perbankan nasional.

Bank Muamalat didirikan atas gagasan Majelis Ulama Indonesia (MUI), Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI), serta para pengusaha muslim, dengan dukungan penuh dari Pemerintah Republik Indonesia. Bank ini mulai beroperasi secara resmi pada 1 Mei 1992 yang sekaligus ditetapkan sebagai hari lahir Bank Muamalat. Dalam perjalanannya, BMI memperoleh berbagai izin strategis, antara lain sebagai bank umum berdasarkan prinsip syariah, bank devisa sejak tahun 1994, serta bank persepsi yang berwenang menerima setoran

---

<sup>10</sup> Nufian S. Febriani dan Wayan Weda Asmara Dewi, *Teori dan Praktik: Riset Komunikasi Pemasaran Terpadu* (Malang: Universitas Brawijaya Press, 2018), hlm. 49.

<sup>11</sup> Burhan Bungin, *Analisis Data Penelitian Kualitatif* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2011), hlm. 70–75.



pajak dan dana negara. Selain itu, Bank Muamalat juga menjadi peserta penjaminan Lembaga Penjamin Simpanan dan ditunjuk sebagai Bank Penerima Setoran Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji.

Sebagai bank syariah, Bank Muamalat terus melakukan inovasi melalui pengembangan produk dan layanan keuangan berbasis syariah, seperti Sukuk Subordinasi Mudharabah, asuransi syariah, dana pensiun syariah, serta pembiayaan multifinance. Peluncuran produk Shar-e pada tahun 2004 sebagai tabungan instan pertama di Indonesia menjadi bukti komitmen Bank Muamalat dalam menghadirkan layanan keuangan syariah yang adaptif, inklusif, dan relevan dengan kebutuhan masyarakat modern.

## Hasil Penelitian

### 1. Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR iB Hijrah di Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu, diketahui bahwa pembiayaan KPR iB Hijrah merupakan salah satu produk pembiayaan kepemilikan rumah yang menggunakan prinsip syariah dengan akad utama murabahah. Pembiayaan ini diberikan oleh bank kepada nasabah untuk membantu kepemilikan rumah, baik rumah baru, rumah bekas (second), pembangunan rumah, renovasi rumah, maupun pengalihan pembiayaan (take over) dari bank lain.

Pembiayaan dalam perspektif perbankan syariah merupakan pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi atau kebutuhan konsumtif yang telah direncanakan, dengan tetap berlandaskan prinsip syariah.<sup>12</sup> Dalam konteks KPR iB Hijrah, Bank Muamalat bertindak sebagai penjual (seller) yang terlebih dahulu membeli rumah dari pihak pengembang atau penjual, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga jual yang terdiri atas harga pokok dan margin keuntungan yang telah disepakati di awal akad.

Hasil wawancara dengan Ibu Novita Sari selaku Brand Manager Bank Muamalat Kantor Cabang Bengkulu menunjukkan bahwa pembiayaan KPR iB Hijrah menggunakan dua jenis akad, yaitu akad murabahah dan akad kongsi (musyarakah). Namun, dalam penelitian ini fokus pembahasan diarahkan pada implementasi akad murabahah. Ibu Novita Sari menyatakan bahwa pembiayaan KPR iB Hijrah tidak hanya diperuntukkan bagi pembelian rumah siap huni,

<sup>12</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 72



tetapi juga dapat digunakan untuk pembangunan rumah, renovasi, serta take over dari bank lain.<sup>13</sup>

a. Syarat Pengajuan Pembiayaan KPR iB Hijrah

Berdasarkan hasil penelitian dan dokumen yang diperoleh dari Bank Muamalat, terdapat sejumlah syarat yang harus dipenuhi oleh calon nasabah dalam mengajukan pembiayaan KPR iB Hijrah. Syarat-syarat tersebut meliputi kewarganegaraan Indonesia, batas usia minimal dan maksimal, kepemilikan penghasilan tetap atau usaha yang berjalan minimal dua tahun, serta tidak memiliki catatan kredit bermasalah berdasarkan BI Checking atau SLIK OJK.<sup>14</sup>

Selain persyaratan umum, calon nasabah juga diwajibkan melengkapi dokumen administratif seperti fotokopi KTP, Kartu Keluarga, NPWP, slip gaji atau laporan keuangan, rekening tabungan tiga bulan terakhir, serta dokumen properti yang akan dibiayai. Hasil wawancara dengan Ibu Novita Sari menegaskan bahwa kelengkapan dokumen menjadi aspek penting dalam menjaga kejelasan akad dan kepastian hukum bagi kedua belah pihak.<sup>15</sup>

b. Tahapan Pembiayaan KPR iB Hijrah dengan Akad Murabahah

Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi pembiayaan KPR iB Hijrah di Bank Muamalat Cabang Bengkulu dilakukan melalui tahapan yang sistematis dan terstruktur. Tahapan tersebut dimulai dari pengajuan permohonan pembiayaan, analisis dan verifikasi, persetujuan pembiayaan, pelaksanaan akad murabahah, pencairan dana, pembayaran angsuran, hingga tahap pengawasan dan pelunasan.<sup>16</sup>

Pada tahap analisis, bank melakukan penilaian kelayakan nasabah dengan menggunakan prinsip kehati-hatian serta analisis 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy*). Analisis ini bertujuan untuk memastikan bahwa nasabah memiliki kemampuan dan itikad baik dalam memenuhi kewajiban pembiayaan.

Tahap pelaksanaan akad murabahah dilakukan setelah bank menyetujui pembiayaan dan membeli rumah dari pihak penjual. Akad murabahah dilakukan secara tertulis melalui ijab

---

<sup>13</sup> Wawancara dengan Ibu Novita Sari selaku Brand Manager Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu, 5 Agustus 2025.

<sup>14</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014), hlm. 29.

<sup>15</sup> Wawancara dengan Ibu Novita Sari selaku Brand Manager Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu, 5 Agustus 2025.

<sup>16</sup> Bank Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/23/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah* (Jakarta: BI, 2011), hlm. 28.

dan qabul yang sah, dengan mencantumkan harga pokok, margin keuntungan, jangka waktu pembiayaan, dan skema pembayaran angsuran yang bersifat tetap.

c. **Margin dan Sistem Pembayaran KPR iB Hijrah**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa margin dalam pembiayaan KPR iB Hijrah bersifat tetap (fixed margin) dan ditentukan di awal akad. Besaran margin berkisar antara 8% hingga 12% per tahun, tergantung pada jangka waktu pembiayaan, jenis nasabah, serta kebijakan internal bank.<sup>17</sup> Margin ini merupakan keuntungan halal bagi bank karena diperoleh dari transaksi jual beli, bukan dari bunga pinjaman.

Sistem pembayaran angsuran KPR iB Hijrah bersifat tetap selama masa pembiayaan dan tidak terpengaruh oleh perubahan suku bunga pasar. Hal ini memberikan kepastian bagi nasabah dalam mengatur keuangan jangka panjang dan membedakan KPR syariah dari KPR konvensional.<sup>18</sup>

d. **Prinsip Syariah dalam Pembiayaan KPR iB Hijrah**

Berdasarkan hasil penelitian, implementasi KPR iB Hijrah di Bank Muamalat Cabang Bengkulu telah memenuhi prinsip-prinsip syariah sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Prinsip tersebut meliputi kepemilikan barang oleh bank sebelum dijual kepada nasabah, transparansi harga pokok dan margin, larangan riba, gharar, dan maisir, serta adanya kerelaan antara para pihak.

**Contoh 1: Perhitungan Margin Akad Murabahah KPR**

Misalkan terdapat data sebagai berikut:

Harga rumah dari developer: Rp200.000.000

Uang muka (DP) nasabah: Rp40.000.000

Harga pokok pembiayaan bank:

$\text{Rp}200.000.000 - \text{Rp}40.000.000 = \text{Rp}160.000.000$

Margin keuntungan bank: 15%

Jangka waktu (tenor): 10 tahun (120 bulan)

**Menghitung Margin Bank**

$\text{Margin} = 15\% \times \text{Rp}160.000.000$

<sup>17</sup> Wiroso, "Analisis Prinsip 5C dalam Pembiayaan Murabahah," *Jurnal Perbankan Syariah*, Vol. 5, No. 1 (2017): 3.

<sup>18</sup> Dian Lestari, "Jenis Pembayaran dalam Pembiayaan KPR iB Hijrah pada Bank Muamalat: Studi Analisis Mekanisme Angsuran," *Jurnal Ekonomi Syariah dan Keuangan*, Vol. 6, No. 2 (2021): 89.

$$= \text{Rp}24.000.000$$

**Menentukan Harga Jual Murabahah**

Harga jual = Harga pokok + margin

$$= \text{Rp}160.000.000 + \text{Rp}24.000.000$$

$$= \text{Rp}184.000.000$$

**Menghitung Angsuran per Bulan**

Angsuran per bulan = Harga jual ÷ jumlah bulan

$$= \text{Rp}184.000.000 \div 120$$

$$= \text{Rp}1.533.000 \text{ per bulan}$$

**Contoh Perhitungan Pembiayaan Rumah Akad Murabahah Berdasarkan Tenor**

Misalkan harga pokok rumah sebesar Rp200.000.000 dengan uang muka (DP) sebesar 15%, yaitu Rp40.000.000. Dengan demikian, nilai pembiayaan yang diberikan oleh bank adalah Rp200.000.000 – Rp40.000.000 = Rp160.000.000. Selanjutnya, bank menetapkan margin keuntungan berdasarkan jangka waktu pembiayaan (tenor) sebagai berikut:

Tenor 5 tahun dengan margin per tahun sebesar 8%, sehingga total margin mencapai 50% dari pokok pembiayaan. Tenor 10 tahun dengan margin per tahun sebesar 12%, sehingga total margin mencapai 120% dari pokok pembiayaan. Tenor 15 tahun dengan margin per tahun sebesar 15%, sehingga total margin mencapai 225% dari pokok pembiayaan. Penetapan margin berdasarkan tenor tersebut menunjukkan bahwa semakin panjang jangka waktu pembiayaan, semakin besar total margin yang ditetapkan oleh bank dalam akad murabahah.

**2. Tantangan yang Dihadapi Bank Muamalat Cabang Bengkulu dalam Menerapkan KPR iB Hijrah**

Implementasi akad murabahah pada pembiayaan KPR iB Hijrah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu pada dasarnya telah memenuhi kaidah syariah sesuai dengan rukun dan syarat yang ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), terutama melalui transparansi harga jual dan pengalihan kepemilikan aset. Namun demikian, berdasarkan hasil penelitian, efektivitas implementasi akad tersebut masih menghadapi sejumlah tantangan, baik yang bersumber dari faktor internal maupun eksternal.

Tantangan eksternal yang dihadapi Bank Muamalat Cabang Bengkulu berkaitan dengan rendahnya literasi keuangan syariah di masyarakat serta tingginya persaingan dengan lembaga keuangan konvensional. Kondisi ini mendorong bank untuk melakukan investasi yang lebih besar dalam kegiatan edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat. Selain itu, bank juga mengandalkan *unique selling proposition* (USP) berupa program hadiah ibadah ke Baitullah sebagai daya tarik tambahan dalam memasarkan produk KPR iB Hijrah.

Sementara itu, tantangan internal berkaitan dengan manajemen risiko pembiayaan dan strategi pemasaran. Bank dituntut untuk terus menyempurnakan proses analisis kelayakan nasabah guna menjaga kualitas pembiayaan, sejalan dengan prinsip kehati-hatian dan kepatuhan syariah agar terhindar dari pembiayaan bermasalah. Prinsip ini sejalan dengan ketentuan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib melindungi dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya, termasuk dalam penyaluran pembiayaan kepada nasabah perorangan maupun badan usaha.

Hal ini sesuai dengan hasil wawancara dengan Bapak Meki Junaidi selaku *Relationship Manager Hajj & Funding* Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu, yang menyatakan bahwa tantangan dalam penerapan KPR iB Hijrah bersifat internal dan eksternal. Tantangan internal meliputi proses analisis pembiayaan, keterbatasan sumber daya, manajemen risiko, dan kepatuhan syariah, sedangkan tantangan eksternal mencakup persaingan pasar, edukasi masyarakat, serta kondisi ekonomi.<sup>19</sup>

Selain persaingan pasar dan literasi keuangan syariah, keterbatasan teknologi dan sumber daya manusia yang memahami pembiayaan syariah juga menjadi tantangan dalam pelaksanaan KPR iB Hijrah. Meskipun demikian, tantangan tersebut sekaligus menjadi peluang bagi Bank Muamalat untuk terus berinovasi dan memperkuat citra sebagai pelopor perbankan syariah di Indonesia melalui peningkatan kualitas pelayanan, edukasi, dan pengembangan sistem digital.

Dalam hal pengawasan internal terhadap pelaksanaan akad murabahah KPR iB Hijrah, bank juga menghadapi beberapa kendala. Berdasarkan hasil wawancara, kesulitan utama terletak pada upaya memastikan seluruh prosedur dan dokumen pembiayaan benar-benar sesuai dengan prinsip syariah dan kebijakan internal bank. Keterlambatan pelaporan serta

---

<sup>19</sup> Wawancara dengan Bapak Meki Junaidi selaku *Relationship Manager Hajj & Funding* Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu, 5 Agustus 2025.

kurangnya pemahaman nasabah terhadap ketentuan akad turut menjadi faktor penghambat. Untuk mengatasi hal tersebut, bank melakukan pelatihan rutin kepada pegawai, memperkuat sistem audit internal, serta melakukan monitoring dan evaluasi secara berkala terhadap pembiayaan yang berjalan.<sup>20</sup>

Pengawasan internal memang tidak mudah karena melibatkan banyak unit kerja dan harus menjaga keseimbangan antara kepatuhan syariah dan kepentingan bisnis. Oleh karena itu, transparansi, komunikasi yang efektif, serta komitmen terhadap prinsip syariah menjadi kunci utama agar pengawasan internal dapat berjalan secara optimal.

Bank Muamalat juga mempertimbangkan faktor sektor usaha calon nasabah dan kondisi ekonomi makro dalam proses analisis pembiayaan. Hal ini dilakukan untuk menilai potensi risiko pembiayaan di masa mendatang. Upaya yang dilakukan bank dalam mengatasi tantangan tersebut meliputi langkah pencegahan pada tahap pra-akad dan pelaksanaan akad, serta langkah penanganan terhadap pembiayaan bermasalah melalui pendekatan personal, komunikasi intensif, pengingat pembayaran, dan pemberian surat peringatan.

Pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan KPR iB Hijrah dilakukan secara tertulis melalui akta notaris atau perjanjian pembiayaan, mengingat objek pembiayaan berupa rumah dengan nilai besar dan jangka waktu yang panjang. Bentuk tertulis ini menjadi keharusan untuk menjamin legalitas dan kepastian hukum. Setelah akad disepakati, bank menyerahkan objek pembiayaan kepada nasabah dengan sistem pembayaran tangguh atau cicilan berdasarkan harga jual yang telah disepakati, yaitu harga pokok ditambah margin keuntungan. Prinsip transparansi menjadi hal utama agar nasabah mengetahui secara jelas harga pokok dan margin, sehingga terhindar dari unsur gharar dan riba.

Keberhasilan Bank Muamalat dalam menghadapi tantangan pelaksanaan akad murabahah diukur melalui beberapa indikator, antara lain kepatuhan terhadap prinsip syariah, kelancaran proses pembiayaan sesuai SOP, rendahnya tingkat pembiayaan bermasalah (*non-performing financing*), serta tingkat kepuasan nasabah terhadap kejelasan dan transparansi akad. Hal ini sejalan dengan pernyataan Bapak Meki Junaidi bahwa kepatuhan syariah dan kelancaran pembiayaan merupakan indikator utama keberhasilan.<sup>21</sup>

<sup>20</sup> Wawancara dengan Bapak Meki Junaidi selaku *Relationship Manager Hajj & Funding* Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu, 5 Agustus 2025.

<sup>21</sup> Wawancara dengan Bapak Meki Junaidi selaku *Relationship Manager Hajj & Funding* Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu, 5 Agustus 2025.

Dalam pengelolaan risiko pembiayaan, khususnya terkait keterlambatan pembayaran angsuran KPR iB Hijrah, bank melakukan monitoring rutin terhadap pembayaran nasabah. Apabila terjadi keterlambatan, bank segera melakukan pendekatan persuasif dengan menghubungi nasabah untuk mengetahui penyebab keterlambatan dan mencari solusi yang sesuai dengan prinsip syariah. Langkah ini menunjukkan bahwa pengelolaan risiko dilakukan secara sistematis dan preventif.

Selain itu, kondisi ekonomi makro seperti inflasi, suku bunga acuan, dan nilai tukar juga memengaruhi pelaksanaan dan minat masyarakat terhadap pembiayaan KPR iB Hijrah. Kenaikan inflasi dapat meningkatkan harga properti dan biaya hidup, sehingga menurunkan kemampuan masyarakat dalam membayar uang muka dan cicilan. Meskipun akad murabahah menggunakan margin tetap, perubahan kondisi ekonomi tetap berdampak pada biaya dana (*cost of fund*) dan kebijakan penyaluran pembiayaan bank. Namun demikian, keunggulan akad murabahah terletak pada kepastian cicilan yang tidak berubah selama masa pembiayaan, sehingga memberikan stabilitas bagi nasabah di tengah fluktuasi ekonomi.

Berdasarkan hasil penelitian, masih terdapat kesenjangan pemahaman masyarakat terhadap akad murabahah dibandingkan dengan pembiayaan konvensional. Sebagian nasabah menganggap akad murabahah sederhana, tetapi belum memahami secara mendalam konsep syariah yang mendasarinya. Salah satu aspek yang sering dibandingkan secara negatif adalah tidak adanya *muqassah* (diskon margin) pada pelunasan dipercepat, meskipun hal tersebut telah sesuai dengan prinsip murabahah. Oleh karena itu, edukasi dan sosialisasi yang berkelanjutan menjadi langkah penting agar masyarakat memahami bahwa murabahah merupakan akad jual beli dengan keuntungan yang disepakati, bukan pinjaman berbunga.

### **Pembahasan**

Berdasarkan hasil penelitian, implementasi akad murabahah pada pembiayaan KPR iB Hijrah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu menunjukkan bahwa bank telah menjalankan pembiayaan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Hal ini tercermin dari terpenuhinya rukun dan syarat akad murabahah, terutama terkait kejelasan objek pembiayaan, transparansi harga pokok dan margin keuntungan, serta adanya kesepakatan antara bank dan nasabah yang dituangkan secara tertulis. Pelaksanaan akad dalam bentuk perjanjian notariil juga menunjukkan adanya upaya bank untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak serta kewajiban kedua belah pihak.

Temuan penelitian memperlihatkan bahwa sistem pembayaran KPR iB Hijrah dilakukan dengan mekanisme angsuran tetap berdasarkan harga jual yang telah disepakati sejak awal akad. Pola ini memberikan kepastian bagi nasabah karena jumlah angsuran tidak berubah selama masa pembiayaan, sehingga berbeda secara mendasar dengan sistem pembiayaan konvensional yang dipengaruhi oleh fluktuasi suku bunga. Dengan demikian, akad murabahah tidak hanya berfungsi sebagai instrumen pembiayaan, tetapi juga sebagai sarana untuk mewujudkan prinsip keadilan dan kepastian dalam transaksi keuangan syariah.

Selain itu, hasil wawancara menunjukkan bahwa Bank Muamalat Cabang Bengkulu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam proses analisis pembiayaan. Analisis kelayakan nasabah dilakukan secara menyeluruh dengan mempertimbangkan kemampuan pembayaran, kondisi ekonomi, serta sektor usaha calon nasabah. Hal ini menunjukkan bahwa implementasi akad murabahah tidak hanya berorientasi pada kepatuhan syariah, tetapi juga pada keberlanjutan pembiayaan dan pengendalian risiko agar tidak menimbulkan pembiayaan bermasalah. Dengan demikian, praktik murabahah dalam KPR iB Hijrah dapat dipahami sebagai integrasi antara prinsip syariah dan prinsip manajemen risiko perbankan.

Berdasarkan hasil penelitian, tantangan dalam penerapan pembiayaan KPR iB Hijrah di Bank Muamalat Cabang Bengkulu dapat diklasifikasikan ke dalam tantangan internal dan eksternal. Tantangan eksternal terutama berkaitan dengan rendahnya literasi keuangan syariah di masyarakat. Temuan ini menunjukkan bahwa sebagian masyarakat masih menyamakan margin murabahah dengan bunga bank konvensional, sehingga belum memahami secara utuh konsep jual beli dalam pembiayaan syariah. Kesenjangan pemahaman ini berdampak pada rendahnya minat sebagian masyarakat terhadap produk KPR iB Hijrah dan menuntut bank untuk melakukan edukasi yang lebih intensif.

Selain literasi, persaingan dengan bank konvensional juga menjadi tantangan signifikan. Bank konvensional sering kali menawarkan proses pembiayaan yang lebih cepat dan fleksibel, sehingga dianggap lebih menarik oleh masyarakat. Kondisi ini mendorong Bank Muamalat Cabang Bengkulu untuk mengembangkan strategi pemasaran yang lebih efektif, termasuk menawarkan keunggulan produk seperti kepastian angsuran dan program *unique selling proposition* berupa hadiah ibadah. Hal ini menunjukkan bahwa keberhasilan pembiayaan syariah tidak hanya ditentukan oleh kesesuaian akad, tetapi juga oleh kemampuan bank dalam mengomunikasikan nilai-nilai syariah secara tepat kepada masyarakat.



Dari sisi internal, tantangan utama terletak pada pengelolaan risiko pembiayaan dan pengawasan internal terhadap pelaksanaan akad murabahah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses pembiayaan melibatkan banyak unit kerja, sehingga koordinasi dan konsistensi dokumentasi menjadi aspek krusial. Kesulitan dalam memastikan seluruh tahapan pembiayaan berjalan sesuai SOP dan prinsip syariah menuntut bank untuk memperkuat sistem audit internal, meningkatkan pelatihan pegawai, serta memperbaiki komunikasi antarbagian. Upaya ini menunjukkan bahwa pengawasan internal merupakan faktor kunci dalam menjaga integritas akad murabahah.

Selain itu, kondisi ekonomi makro seperti inflasi, suku bunga acuan, dan nilai tukar turut memengaruhi minat dan kemampuan masyarakat dalam mengakses pembiayaan KPR iB Hijrah. Meskipun margin murabahah bersifat tetap, kenaikan harga properti dan biaya hidup akibat inflasi dapat menurunkan daya beli masyarakat. Namun, keunggulan murabahah terletak pada kepastian cicilan yang tidak berubah, sehingga memberikan stabilitas bagi nasabah di tengah ketidakpastian ekonomi. Hal ini memperkuat posisi murabahah sebagai akad yang relatif aman dan berkeadilan bagi kedua belah pihak.

Secara keseluruhan, hasil penelitian menunjukkan bahwa keberhasilan Bank Muamalat Cabang Bengkulu dalam menerapkan KPR iB Hijrah tidak hanya ditentukan oleh kepatuhan terhadap prinsip syariah, tetapi juga oleh efektivitas manajemen risiko, kualitas sumber daya manusia, serta strategi komunikasi dan edukasi kepada masyarakat. Oleh karena itu, penguatan literasi keuangan syariah, peningkatan kompetensi internal, dan inovasi layanan menjadi langkah strategis agar pembiayaan KPR iB Hijrah dapat berkembang secara berkelanjutan dan memberikan manfaat optimal bagi masyarakat.

## **PENUTUP**

### **Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai implementasi akad murabahah pada pembiayaan KPR iB Hijrah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu serta tantangan yang dihadapi dalam penerapannya, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan akad murabahah pada produk KPR iB Hijrah telah berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan ketentuan perbankan syariah yang berlaku. Bank Muamalat Cabang Bengkulu menerapkan akad murabahah dengan mekanisme yang jelas, dimulai dari pembelian

rumah oleh bank dari pihak pengembang atau penjual, kemudian menjual kembali rumah tersebut kepada nasabah dengan harga jual yang terdiri atas harga pokok dan margin keuntungan yang telah disepakati di awal akad. Seluruh proses akad dilakukan secara transparan, tertulis, dan memenuhi rukun serta syarat murabahah sebagaimana ditetapkan oleh DSN-MUI, sehingga memberikan kepastian hukum dan kepastian syariah bagi kedua belah pihak. Proses pembiayaan KPR iB Hijrah dilaksanakan secara sistematis melalui tahapan pengajuan, analisis kelayakan, persetujuan pembiayaan, pelaksanaan akad, realisasi pembiayaan, hingga pengawasan dan pelunasan, dengan tetap mengedepankan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko. Namun demikian, dalam penerapannya Bank Muamalat Cabang Bengkulu masih menghadapi sejumlah tantangan, antara lain keterlambatan pembayaran angsuran oleh sebagian nasabah, rendahnya pemahaman masyarakat terhadap konsep murabahah dan perbedaannya dengan pembiayaan konvensional, serta persaingan dengan bank lain yang menawarkan produk pembiayaan perumahan dengan persyaratan lebih fleksibel. Tantangan-tantangan tersebut mendorong Bank Muamalat untuk terus meningkatkan edukasi kepada masyarakat, memperkuat kualitas pelayanan, serta mengoptimalkan strategi mitigasi risiko agar pembiayaan KPR iB Hijrah dapat berjalan secara berkelanjutan, berkualitas, dan tetap sesuai dengan prinsip syariah.

### **Saran**

Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Bengkulu disarankan untuk terus mempertahankan dan meningkatkan penerapan akad murabahah sesuai prinsip syariah, serta memperkuat edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat mengenai KPR iB Hijrah dan perbedaannya dengan pembiayaan konvensional. Bank juga perlu mengoptimalkan manajemen risiko pembiayaan melalui monitoring dan pendekatan persuasif kepada nasabah. Selain itu, nasabah diharapkan memahami hak dan kewajiban dalam akad murabahah serta disiplin dalam pembayaran angsuran. Penelitian selanjutnya diharapkan dapat mengkaji mitigasi risiko pembiayaan murabahah atau membandingkan penerapan KPR syariah di berbagai bank syariah.

---

**DAFTAR PUSTAKA**

- Andriani, Fitri. "Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah." *Jurnal Az-Zarqa'*, No. 1, Juni 2019.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Bank Indonesia. *Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/23/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah*. Jakarta: Bank Indonesia, 2011.
- Bi Rahmani, Nur Ahmadi. *Metodologi Penelitian Ekonomi*. Medan: FEBI UINSU Press, 2016.
- Bungin, Burhan. *Analisis Data Penelitian Kualitatif*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2011.
- Febriani, Nufian S., dan Wayan Weda Asmara Dewi. *Teori dan Praktik: Riset Komunikasi Pemasaran Terpadu*. Malang: Universitas Brawijaya Press, 2018.
- Habibi, H. *Konsep Yusuf Al-Qardhawiy tentang Norma dan Etika Ekonomi Islam dalam Sirkulasi Perdagangan*. 2010.
- Haris, Helmi. "Pembiayaan Kepemilikan Rumah: Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah." *Jurnal Ekonomi Islam*, No. 1, Juli 2007.
- Karim, Adiwarman A. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014.
- Lestari, Dian. "Jenis Pembayaran dalam Pembiayaan KPR iB Hijrah pada Bank Muamalat: Studi Analisis Mekanisme Angsuran." *Jurnal Ekonomi Syariah dan Keuangan*, Vol. 6, No. 2, 2021.
- Nada, Nisrina Fajarria. "Penerapan Akad Murabahah terhadap Produk Pembiayaan KPR iB Barokah di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri." *Journal of Islamic Economic Development*, No. 2, Desember 2021.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 2005.
- Setianingrum, Nurul, Nur Hidayat, dan Dina Sabrinatus Soleha. "Skema Dana Nonhalal dalam Penetapan Denda Pembiayaan Bermasalah pada Bank Muamalat." *Arbitrase: Journal of Economics and Accounting*, Vol. 3, No. 2, 2022.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2017.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2018.
- Wiroso. "Analisis Prinsip 5C dalam Pembiayaan Murabahah." *Jurnal Perbankan Syariah*, Vol. 5, No. 1, 2017.