

ANALISIS PROSES PENGAJUAN DAN PERSETUJUAN PEMBIAYAAN KPR HIJRAH PADA BANK MUAMALAT KC KOLAKA

Nurul Qalbi¹, Muh. Iqbal², Sumarni³

^{1,2,3}Universitas Sains Islam Alkawaddah Warrahmah Kolaka

Email: galbinurul939@gmail.com¹, muh.iqbal@usimar.ac.id²,
sumarninaing97@gmail.com³

ABSTRAK

KPR Hijrah merupakan produk pembiayaan syariah dari Bank Muamalat KC Kolaka untuk memfasilitasi kepemilikan rumah dengan prinsip-prinsip syariah. Proses pengajuan dan persetujuannya melibatkan aspek administrasi, kelayakan finansial, serta syarat teknis properti. Pemahaman terhadap mekanisme ini menjadi dasar penelitian. Penelitian ini bertujuan menganalisis persyaratan dan proses pengajuan, faktor yang memengaruhi, kendala yang dihadapi, serta solusi yang diterapkan bank. Menggunakan pendekatan kualitatif jenis studi kasus, data dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Informan adalah pimpinan dan staf pembiayaan. Analisis data dilakukan secara induktif berdasarkan fokus penelitian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa persyaratan utama mencakup dokumen identitas, penghasilan, dan legalitas properti. Proses pengajuan dilakukan secara sistematis. Faktor yang memengaruhi meliputi status pekerjaan, penghasilan tetap, riwayat kredit, dan kelayakan properti. Kendala yang dihadapi yaitu dokumen belum lengkap dan lokasi tidak layak. Solusi yang diterapkan bank adalah edukasi dan pendampingan nasabah serta menganjurkan rumah dengan dokumen lengkap. Bank Muamalat KC Kolaka menerapkan prinsip kehati-hatian guna meminimalisir risiko pembiayaan bermasalah.

Kata Kunci: KPR Hijrah, Proses Pengajuan, Persetujuan Pembiayaan, Bank Muamalat

PENDAHULUAN

Perbankan memiliki kontribusi besar terhadap pertumbuhan ekonomi suatu negara dan tidak terpisahkan dari berbagai aktivitas ekonomi. Sebagai sektor

paling berpengaruh di antara lembaga keuangan, perbankan menjadi tulang punggung perekonomian, berperan penting dalam perputaran aset dan mendorong pertumbuhan ekonomi masyarakat modern.¹ Di Indonesia terdapat dua jenis lembaga keuangan, yaitu bank konvensional dan bank syariah. Bank konvensional menjalankan kegiatan komersial umum serta layanan terkait lalu lintas pembayaran, sedangkan bank syariah beroperasi sesuai aturan syariah dengan salah satu fungsi utamanya menyediakan layanan arus pembayaran.² Bank syariah tidak beroperasi atas dasar bunga seperti yang lazim terjadi pada bank konvensional, karena bunga termasuk unsur riba yang secara tegas dilarang dalam Al-Quran. Riba tidak diperbolehkan dalam ekonomi Islam, yang merupakan salah satu landasan yang menopang sistem ekonomi ini.³ Adapun landasan hukum perbankan syariah terdapat dalam QS. Al-Baqarah (2):275. Sebagai berikut:

سَ ذٰلِكَ بِاَنَّهُمْ اَلَّذِيْنَ يَأْكُلُوْنَ اِلٰ رِبٰوًا لَّ يَقُوْمُوْنَ اِلَّا كَمَا يَقُوْمُ الَّذِيْ يَخْبَطُ السَّيْطٰنُ مِنَ الْمَ ۝
الْبَيْعِ وَحَرَّمَ اِلٰ رِبٰوًا ۖ اَقَالُوْۤا اِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ اِلٰ رِبٰوًا وَاَحَلَّ هٰلَـٰلُ

Terjemahan:

“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”.⁴

¹ A Firda, dkk., Perbandingan Kinerja Bank Syariah dan Bank Konvensional dalam Melaksanakan Transaksi, *Jurnal Pendidikan dan Studi Islam*, Vol. 4, Nomor 2, 2023, hlm. 20.

² Faizul, dkk., Persepsi Pengetahuan Dan Sikap Masyarakat Terhadap Perbankan Syariah, *Jurnal Lembaga Keuangan, Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol. 3, Nomor 2, 2021, hlm. 142.

³ Ascarya dan Diana Yumanita, *Bank Syariah: Gambaran Umum*, (Jakarta: Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan (PPSK) BI, 2005), hlm. 5.

⁴ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI, 2019), hlm. 61

Dalam Tafsir Al-Misbah. Dijelaskan bahwa:

Ayat-ayat yang lalu berbicara tentang nafkah atau sedekah dalam berbagai aspeknya. Dalam anjuran bernaftah tersirat anjuran untuk bekerja dan meraih apa yang dapat dinaftahkan. Karena bagaimana mungkin dapat memberi, kalau Anda tidak memiliki. Nah, ada cara perolehan harta yang dilarang oleh ayat ini, yaitu yang bertolak belakang dengan sedekah. Cara tersebut adalah riba. Sedekah adalah pemberian tulus dari yang mampu kepada yang butuh tanpa mengharap imbalan dari mereka. Riba adalah mengambil kelebihan di atas modal dari yang butuh dengan mengeksploitasi kebutuhannya. Para pemakan riba itulah yang dikecam oleh ayat ini, apalagi praktek ini dikenal luas di kalangan masyarakat Arab.⁵

Ayat tersebut menegaskan bahwa Riba adalah transaksi yang dilarang, sementara jual beli dihalalkan. Dengan demikian, KPR Hijrah yang ditawarkan oleh bank harus dirancang sedemikian rupa agar tidak mengandung unsur riba, melainkan berdasarkan prinsip jual beli yang sah dalam Islam, seperti Murabahah atau Musyarakah Mutanaqishah. Tafsir yang menjelaskan perbedaan antara riba dan sedekah menggarisbawahi pentingnya keadilan dan transparansi dalam transaksi keuangan. Hal ini relevan dalam penelitian saya, karena proses pengajuan dan persetujuan KPR Hijrah harus memastikan bahwa nasabah tidak dimanfaatkan, melainkan didukung dalam memenuhi kebutuhan perumahan dengan cara yang benar. PT Bank Muamalat Indonesia KC Kolaka, berlokasi di Jl. Khairil Anwar No. 25, Lamokato, Kabupaten Kolaka, Sulawesi Tenggara, adalah

⁵ M. Quraish Shihab, *“Tafsir Al-Misbah Pesan, Kesan, Dan Keserasian Al-Quran”*, (Cet. 5; Jakarta: Lentera Hati, 2005), hlm. 588.

lembaga keuangan berbasis prinsip syariah yang menyediakan layanan pembiayaan, jasa pembayaran, dan peredaran uang melalui beragam produk sesuai ketentuan Islam.⁶

Proses pengajuan KPR Hijrah meliputi pengajuan surat permohonan dan dokumen seperti slip gaji dan identitas, verifikasi berkas, survei lapangan, serta peninjauan oleh pimpinan untuk keputusan persetujuan atau penolakan. Jika disetujui, dilakukan penandatanganan akad di hadapan notaris, kemudian dana dicairkan untuk pembelian rumah. Proses ini memastikan setiap tahap berjalan sesuai prosedur.⁷ Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan alternatif pembiayaan bagi masyarakat yang ingin membeli properti secara angsuran. Awalnya dikelola bank konvensional dengan sistem bunga, namun kebutuhan akan pembiayaan sesuai prinsip syariah terus meningkat. Banyak masyarakat kesulitan membeli rumah secara tunai sehingga memilih sistem cicilan. Bank Muamalat KC Kolaka hadir sebagai alternatif, menawarkan pembiayaan rumah sesuai prinsip syariah tanpa melibatkan bunga.⁸

Dengan meningkatnya kebutuhan hunian, KPR Hijrah Bank Muamalat KC Kolaka hadir sebagai solusi pembiayaan syariah melalui akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah. Produk ini sempat dihentikan akibat tingginya kredit bermasalah, yang memicu pengetatan syarat, proses lebih lama, dan evaluasi

⁶ Wulan Guritno, dkk., Strategi Marketing Produk Dana Haji Plus Pt Bank Muamalat Indonesia Kcp Kolaka, *Jurnal Ekonomi Bisnis Syariah*, Vol. 6, Nomor 2, 2023, hlm. 24.

⁷ Firman Kholid Maulana, dkk., Implementasi Pembiayaan KPR iB Hijrah dengan Menggunakan Akad *Murabahah* Pada Bank Muamalat Indonesia KC Malang, *Jurnal Riset Manajemen*, Vol. 13, Nomor 1, 2024, hlm. 4338.

⁸ Dela Setyowati Agustina, dkk., "KPR Finance (House Ownership Credit) With Selection of Murabahah Contract in Sharia Bank", *jurnal ekonomi syariah*, Vol 1, Nomor 1, 2022, hlm. 15.

kebijakan guna mencegah terulangnya masalah serupa. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui persyaratan, proses, faktor yang memengaruhi, kendala, serta solusi dalam pengajuan dan persetujuan pembiayaan KPR Hijrah di Bank Muamalat KC Kolaka. Saya tertarik untuk meneliti proses pengajuan dan persetujuan pembiayaan KPR Hijrah di Bank Muamalat KC Kolaka karena dinamika yang terjadi dalam sistem pembiayaan syariah sangat relevan dengan kebutuhan masyarakat akan akses perumahan yang sesuai dengan prinsip syariah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus. Lokasi Penelitian yakni di Bank Muamalat KC Kolaka. Data diperoleh melalui Observasi, wawancara dengan Branch Manager, RM Consumer, RM Funding, Nasabah Pembiayaan KPR Hijrah pada Bank Muamalat KC Kolaka, dan dokumentasi.⁹ Teknik analisis data dilakukan secara induktif, dengan mengelompokkan hasil temuan berdasarkan fokus penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

1. persyaratan dan proses pengajuan pembiayaan KPR Hijrah pada Bank Muamalat Kec.Kolaka

Persyaratan dan proses pengajuan pembiayaan KPR Hijrah pada Bank Muamalat KC Kolaka menekankan pada verifikasi menyeluruh, terutama dalam hal riwayat keuangan. Salah satu bentuk kehati-hatian tersebut adalah adanya batas toleransi tunggakan maksimal 30 hari yang menjadi syarat kelayakan pengajuan.

⁹ Hasil Wawancara yang telah diolah dengan Kepala Cabang Bank Muamalat KC Kolaka Bapak Erwin Hatta, 6 September 2024.

a. Persyaratan Pengajuan Pembiayaan KPR Hijrah

Nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan KPR Hijrah di Bank Muamalat KC Kolaka diwajibkan untuk memenuhi sejumlah persyaratan administratif dalam bentuk dokumen yang menjadi dasar penilaian kelayakan oleh pihak bank. Dokumen-dokumen tersebut antara lain: Surat permohonan pembiayaan, FC Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami dan istri (jika sudah menikah), FC Kartu Keluarga (KK), FC Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), FC Slip gaji tiga bulan terakhir dan rekening koran/rekening gaji, FC Dokumen properti yang dijadikan agunan, meliputi sertifikat Yang sudah terpecah: a. Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), b. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir, c. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) jika berupa bangunan baru.

Surat permohonan yang di sebutkan di atas pada dasarnya merupakan surat yang dibuat oleh pemohon untuk mengajukan permohonan pinjaman berupa uang kepada lembaga keuangan seperti bank guna untuk membiayai kegiatan usaha pemohon. Maka dari itu sudah sepatutnya dalam membuat surat permohonan kredit harus dengan benar dan formal.¹⁰ Pemenuhan dokumen ini menjadi syarat awal yang harus dilengkapi sebelum proses pengajuan dapat diproses lebih lanjut oleh pihak bank.

b. Tahapan Proses Pengajuan Pembiayaan KPR Hijrah

Prosedur pengajuan pembiayaan KPR Hijrah di Bank Muamalat KC Kolaka dilaksanakan melalui beberapa tahapan sistematis yang harus dilalui oleh calon

¹⁰ Andrianto, *Manajemen Kredit Teori Dan Konsepbagi Bank Umum*, (Cet. 1; Jawa Timur: CV. Penerbit Qiara Media, 2020), hlm. 78.

nasabah. Tahapan-tahapan tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Tahapan Proses Pengajuan, seperti: Proses pengajuan KPR Hijrah di Bank Muamalat KC Kolaka dimulai dari: a) Pengumpulan dokumen, b) Pemeriksaan kelengkapan administrasi, c) Hingga tahap verifikasi awal oleh pihak bank.
- 2) Dokumen yang Harus Dipenuhi Nasabah, seperti: Nasabah yang mengajukan KPR Hijrah diwajibkan untuk melampirkan dokumen sebagai berikut: a. KTP (Kartu Tanda Penduduk), b. KK (Kartu Keluarga), c. NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak), d. Slip gaji dan rekening gaji, e. Dokumen properti: sertifikat tanah/bangunan, PBB (Pajak Bumi dan Bangunan), dan IMB (Izin Mendirikan Bangunan).
- 3) Verifikasi Awal Bank, seperti: Pihak bank kemudian melakukan proses verifikasi awal yang meliputi: a) Pemeriksaan kelengkapan berkas, b) Pengecekan riwayat keuangan dan tunggakan nasabah, c) Dengan batas toleransi tunggakan yang diperbolehkan adalah maksimal 30 hari.

Dapat disimpulkan, persyaratan dan proses pengajuan KPR Hijrah di Bank Muamalat KC Kolaka dilaksanakan secara sistematis dengan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*). Persyaratan administratif yang rinci, khususnya terkait identitas, penghasilan, dan legalitas properti, memastikan kelayakan nasabah. Proses meliputi pengumpulan dokumen, pemeriksaan administratif, dan verifikasi awal oleh bank, mencerminkan prosedur yang konsisten. Batas toleransi tunggakan maksimal 30 hari juga diterapkan sebagai langkah mitigasi risiko pembiayaan bermasalah.

c. Jenis pembiayaan KPR

Jenis pembiayaan KPR mengikuti kebutuhan masyarakat dan kreativitas masing-masing bank dalam menangkap peluang serta dana yang dimiliki. Secara umum, KPR Hijrah Bank Muamalat mencakup pembelian rumah baru dengan developer, rumah tanpa kerja sama, dan take over dari bank lain. Fokus ini mencerminkan selektivitas dan kehati-hatian untuk menjaga kesesuaian syariah serta meminimalkan risiko. Pengajuan KPR ditujukan untuk kepemilikan rumah pribadi, sehingga rumah perlu ditentukan terlebih dahulu sebelum mengajukan. Jika khawatir rumah incaran diambil orang lain, dapat dibuat tanda jadi dengan membayar DP kepada pengembang. Hal ini mencegah risiko dana KPR terpakai untuk keperluan lain dan rumah tidak jadi dibeli, yang akhirnya hanya menyisakan hutang.¹¹ Berdasarkan penjelasan di atas, proses pengajuan KPR di bank konvensional terbilang cepat yakni hanya 1 minggu atau 14 hari. Namun, dari hasil penelitian saya, proses pengajuan di bank syariah memakan waktu 14 hari atau lebih. Hal ini karena bank konvensional hanya mengandalkan bunga dan akad utang piutang, sedangkan bank syariah menghindari riba dan menggunakan akad kerja sama sewa dan jual beli yang memerlukan ketelitian agar sesuai prinsip syariah.

d. Jenis akad pembiayaan KPR Hijrah yang digunakan Bank Muamalat KC Kolaka

Bank Muamalat KC Kolaka menggunakan dua akad utama dalam KPR Hijrah, yaitu Murabahah dan kombinasi Musyarakah Mutanaqishah-Ijarah. Akad

¹¹ Slamet Ristanto, *Mudah Meraih Dana KPR Dari Memilih Bank Hingga Mengangsur*, (Cet. 1; Yogyakarta: Pustaka Gratama, 2008), hlm. 71.

Murabahah dipakai untuk jual beli rumah dengan keuntungan disepakati di awal, sedangkan kombinasi Musyarakah Mutanaqishah-Ijarah memungkinkan kepemilikan bersama yang dibeli bertahap oleh nasabah disertai skema sewa. Pembagian hasil dilakukan melalui kerja sama antara nasabah dan bank, berdasarkan prinsip mudharabah dan musyarakah. Akad Murābahah adalah akad jual beli antara bank dan pembeli melalui wakala atau pihak ketiga. Margin

ditentukan di awal sesuai kesepakatan, dan barang harus menjadi milik bank terlebih dahulu sesuai Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000. Akad Musyārahah Mutanāqisah merupakan kerja sama antara bank dan nasabah untuk memindahkan kepemilikan barang secara bertahap. Diatur dalam Fatwa DSN-MUI No.01/DSN-MUI/X/2013, akad ini memastikan bahwa porsi modal bank akan berkurang seiring pengalihan secara bertahap, dan seluruh mekanisme harus sesuai prinsip syariah.¹²

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa implementasi KPR Hijrah di Bank Muamalat KC Kolaka menggunakan dua jenis akad utama, yaitu Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah yang digabung dengan Ijarah. Kedua akad ini dipilih karena sesuai dengan kebutuhan nasabah dan telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI, sehingga menjamin kehalalan dan kesyariahan produk. Akad Murabahah memberikan kepastian harga dan cicilan tetap, sementara Akad Musyarakah Mutanaqisah-Ijarah memberikan fleksibilitas kepemilikan secara bertahap.

¹² Melisa Ananda Putri Ritonga, “Analisis Perbandingan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah Dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Di Bank Syariah Indonesia KC. Medan Aksara”, *Jurnal Manajemen dan Ekonomi Syariah*, Vol. 2, Nomor 2, 2024, hlm. 229.

2. Faktor yang mempengaruhi proses pengajuan dan persetujuan pembiayaan KPR Hijrah pada Bank Muamalat Kec.Kolaka

Faktor-faktor yang memengaruhi proses pengajuan dan persetujuan pembiayaan KPR Hijrah bagian penting dalam pelaksanaannya. Tidak hanya ditentukan oleh niat nasabah, proses ini juga melalui analisis dan penilaian bank yang mencakup aspek administratif, kemampuan finansial, dan kondisi properti.

a. Faktor Pengajuan

- 1) Status pekerjaan menjadi indikator awal; hanya nasabah dengan pekerjaan tetap dan penghasilan stabil yang dilayani.
- 2) Penghasilan tetap dan layak sangat dipertimbangkan demi menjamin kelancaran pembayaran cicilan.
- 3) Kelengkapan dokumen seperti slip gaji, rekening koran, dan surat pernyataan belum punya rumah wajib dipenuhi.
- 4) Penyesuaian jumlah pembiayaan dilakukan untuk menghindari kredit bermasalah.

b. Faktor Persetujuan:

- 1) Riwayat kredit dicek melalui SLIK OJK. Nasabah dengan catatan buruk (tunggakan lebih dari 30 hari) biasanya ditolak.
- 2) Kelayakan dan lokasi jaminan dievaluasi; properti di lokasi berisiko tidak diterima.
- 3) Kelengkapan dokumen properti. seperti SHM, SHGB, IMB, dan PBB wajib ada dan sah atas nama nasabah.
- 4) Bank menganalisis kemampuan bayar dengan rasio utang dan kondisi ekonomi nasabah.

Proses pengajuan KPR syariah diawali permohonan dan evaluasi kelayakan berdasarkan penghasilan, pekerjaan, dokumen, serta kelayakan properti. Di Bank Muamalat KC Kolaka, pembiayaan disesuaikan dengan kebutuhan riil dan kemampuan bayar nasabah untuk mencegah pembiayaan bermasalah.¹³ Faktor-faktor tersebut menjadi pondasi penting dalam memastikan bahwa fasilitas pembiayaan KPR Hijrah yang diberikan tidak hanya tepat sasaran, namun juga berkontribusi dalam menjaga kualitas aset pembiayaan bank serta mendukung prinsip kehati-hatian dan keadilan dalam praktik perbankan syariah.

3. kendala yang dihadapi dalam proses pengajuan dan persetujuan pembiayaan KPR Hijrah pada Bank Muamalat Kec.Kolaka

Kendala utama Bank Muamalat KC Kolaka dalam proses pengajuan dan persetujuan pembiayaan KPR Hijrah berasal dari nasabah, terutama kelengkapan dokumen dan kelayakan jaminan. Banyak yang mengajukan dengan dokumen properti belum lengkap, seperti sertifikat rumah belum terpecah atau PBB belum terpisah, menghambat verifikasi. Lokasi properti yang tidak layak, misalnya dekat SUTET, TPS, atau zona banjir, juga menjadi kendala karena berisiko, mencerminkan kurangnya pemahaman nasabah terhadap standar agunan bank.

Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa kendala utama dalam proses pengajuan dan persetujuan pembiayaan KPR Hijrah di Bank Muamalat KC Kolaka berasal dari kurangnya kesiapan calon nasabah, khususnya terkait dengan:

- a.** Ketidak lengkapan dan ketidaksesuaian dokumen properti, seperti sertifikat rumah dan PBB yang belum terpecah, yang menghambat proses verifikasi.

¹³ Muhammad Lathief Ilhamy Nasution, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Cet. 1; Medan: FEBI UIN-SU Press, 2018), hlm. 133.

- b. Kualitas lokasi properti yang tidak memenuhi standar bank, seperti berada di area rawan banjir, dekat SUTET atau TPS, sehingga properti tidak layak dijadikan jaminan.

KPR Hijrah Bank Muamalat KC Kolaka pernah dihentikan akibat tingginya NPF, menegaskan pentingnya manajemen risiko yang prudent. Pembenahan dilakukan melalui pengetatan kriteria nasabah dan evaluasi agunan, mencerminkan adaptive learning dalam menjaga stabilitas, kesehatan keuangan, dan meminimalkan risiko pembiayaan bermasalah.

4. Analisis solusi yang diterapkan untuk mengatasi kendala dari proses pengajuan dan persetujuan pembiayaan KPR Hijrah pada Bank Muamalat Kec.Kolaka

Solusi yang diterapkan oleh Bank Muamalat KC Kolaka dalam mengatasi hadapi kendala proses pengajuan dan persetujuan pembiayaan KPR Hijrah tercermin dari sejumlah strategi yang dilakukan yakni:

- a. Mengajukan pemilihan rumah dengan dokumen lengkap, seperti: Bank menyarankan nasabah untuk memilih rumah yang berstatus ready stock atau telah memiliki dokumen lengkap seperti: 1) Sertifikat Hak Milik (SHM) yang telah dipecah, 2) Izin Mendirikan Bangunan (IMB), 3) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang telah terpisah.
- b. Melakukan penilaian kelayakan nasabah secara menyeluruh, Seperti: Penilaian dilakukan dengan mempertimbangkan: 1) Jumlah dan kestabilan penghasilan, 2) Status pekerjaan (pekerjaan tetap/berpenghasilan jelas), 3) Riwayat kredit (melalui SLIK/BI Checking).

- c. Memberikan edukasi kepada nasabah, seperti: Edukasi ini mencakup: 1) Pentingnya kelengkapan dokumen, 2) Tanggung jawab dan komitmen dalam pembayaran cicilan secara tepat waktu. 3) Memberikan pendampingan dalam pengurusan dokumen, 4) Mengarahkan nasabah ke notaris atau pihak pengembang (developer).

Bank Muamalat KC Kolaka menerapkan penilaian nasabah secara hati-hati dengan prinsip capacity, character, dan collateral, disertai pendampingan untuk mencegah pembiayaan bermasalah. Strategi ini mengatasi kendala teknis, menjaga kualitas portofolio, dan menekan risiko sistemik dalam perbankan syariah.

KESIMPULAN

Proses pengajuan dan persetujuan pembiayaan KPR Hijrah di Bank Muamalat KC Kolaka dilakukan secara sistematis dengan persyaratan administratif yang ketat, verifikasi menyeluruh, serta penerapan batas toleransi tunggakan maksimal 30 hari untuk memitigasi risiko. Bank menggunakan dua akad utama, Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah-Ijarah, yang sesuai dengan fatwa DSN-MUI dan prinsip syariah. Faktor utama yang memengaruhi persetujuan meliputi status pekerjaan, penghasilan, riwayat kredit, kelengkapan dokumen, dan kelayakan properti. Kendala yang dihadapi terutama terkait dokumen properti yang belum lengkap dan lokasi agunan yang tidak memenuhi standar. Solusi yang diterapkan mencakup anjuran memilih properti berdokumen lengkap, penilaian kelayakan nasabah secara menyeluruh, serta edukasi dan pendampingan dalam pengurusan dokumen, yang sejalan dengan prinsip kehati-hatian perbankan syariah menjaga kualitas pembiayaan dan risiko sistemik.

DAFTAR PUSTAKA

- Ascarya & Yumanita, D. 2005. *Bank Syariah: Gambaran Umum*. Jakarta: Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan PPSK BI.
- Baharuddin, S. R., dkk. 2023. Pengaruh identitas merek dan kesadaran merek terhadap kepercayaan merek pada Bank Muamalat Cabang Pembantu Kolaka. *Jurnal Global Leadership Organizational Research in Management*, Vol. 1. Nomor 4, 125.
- Faizul, dkk. 2021. Persepsi pengetahuan dan sikap masyarakat terhadap perbankan syariah. *Jurnal Lembaga Keuangan, Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol. 3. Nomor 2, 142.
- Firda, A., dkk. 2023. Perbandingan kinerja bank syariah dan bank konvensional dalam melaksanakan transaksi. *Jurnal Pendidikan dan Studi Islam*, Vol.4. Nomor 2, 20.
- Guritno, W., dkk. 2023. Strategi marketing produk dana haji plus PT Bank Muamalat Indonesia KCP Kolaka. *Jurnal Ekonomi Bisnis Syariah*, Vol. 6. Nomor 2, 24.
- Maulana, F. K., dkk. 2024. Implementasi pembiayaan KPR iB Hijrah dengan menggunakan akad murabahah pada Bank Muamalat Indonesia KC Malang. *Jurnal Riset Manajemen*, Vol. 13. Nomor 1, 4338.
- Putri Ritonga, M. A. 2024. Analisis perbandingan pembiayaan KPR menggunakan akad murabahah dengan akad musyarakah mutanaqisah di Bank Syariah Indonesia KC Medan Aksara. *Jurnal Manajemen dan Ekonomi Syariah*, Vol. 2. Nomor 2, 229.
- Agustina, D. S., dkk. 2022. KPR finance (house ownership credit) with selection of murabahah contract in sharia bank. *Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol. 1. Nomor 1, 15.
- Pricilia, F., dkk. 2025. Pengaruh pembiayaan terhadap keputusan pengajuan KPR di Bank Syariah Studi pada nasabah BSI KC Bone. *Economics and Financial*, 7(1), 3.
- Umi, O. M., dkk. 2024. IB Hijrah KPR financing mechanism with murabahah agreement at Bank Muamalat. *SEMB-J: Sharia Economic and Management Business Journal*, Vol. 1 Nomor 1. 29.
- Andrianto. 2020. *Manajemen kredit: Teori dan konsep bagi bank umum*. Jawa Timur: CV Penerbit Qiara Media.
- Andrianto & Firmansyah, M. A. 2019. *Manajemen bank syariah: Implementasi teori dan praktek*. Surabaya: Qiara Media.

- Kementerian Agama Republik Indonesia. 2019. *Al-Qur'an dan terjemahan*. Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI.
- Nasution, M. L. I. 2018. *Manajemen pembiayaan bank syariah*. Medan: FEBI UIN-SU Press. Ristanto, S. 2008. *Mudah meraih dana KPR dari memilih bank hingga mengangsur*. Yogyakarta: Pustaka Gratama.
- Shihab, M. Q. 2005. *Tafsir Al-Misbah: Pesan, kesan, dan keserasian Al-Qur'an*. Jakarta: Lentera Hati.