

Volume (9) No. (1) (152-163) 2026

ISSN: 2599-1191

<https://journal.usimar.ac.id/index.php/jsh/index>

**ANALISIS YURIDIS EMPIRIS PRODUK PEMBIAYAAN BANK
MUAMALAT KC KOLAKA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG
REPUBLIK INDONESIA NOMOR 21 TAHUN 2008 TENTANG
PERBANKAN SYARIAH**

Sarmila¹, Muhammad Asra², Abustan Nur³

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

Email: shsrmilasyam@gmail.com¹, muhammad.asra@usimar.ac.id²,
abustanelnur07@gmail.com³

ABSTRAK

Pembiayaan dalam Perbankan Syariah adalah penyaluran dana kepada nasabah berdasarkan prinsip syariah melalui akad seperti *murabahah*, *ijarah*, dan *mudharabah*, tanpa *riba*, *gharar*, dan *maysir*. Di Bank Muamalat, pembiayaan mencakup kebutuhan konsumtif dan produktif seperti KPR Hijrah, Multiguna, Emas Hijrah, dan Haji Plus, sesuai prinsip syariah dan diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah, sebagaimana diatur dalam UU No. 21 Tahun 2008. Penelitian ini bertujuan menganalisis produk pembiayaan dan implementasi UU No. 21 Tahun 2008 di Bank Muamalat KC Kolaka, dengan pendekatan kualitatif-deskriptif melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi terhadap pihak internal bank. Hasil penelitian menunjukkan bahwa produk pembiayaan telah sesuai prinsip syariah dan fatwa DSN-MUI, serta diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah. Namun, implementasinya masih menghadapi tantangan seperti rendahnya literasi masyarakat, keterbatasan SDM, dan akses layanan yang belum merata. Oleh karena itu, diperlukan upaya edukasi dan sosialisasi aktif dari pihak Bank kepada masyarakat.

Kata Kunci: Produk Pembiayaan Syariah, Akad Pembiayaan, Bank Muamalat Kolaka, Undang-Undang No. 21 Tahun 2008.

PENDAHULUAN

Perbankan Syariah adalah lembaga keuangan yang menyalurkan dana dan memberikan layanan keuangan berdasarkan prinsip Islam, seperti keadilan, kemaslahatan, dan bebas dari *riba*, *gharar*, dan *maysir*¹. Sebagai bagian dari *muamalah*, sistem operasional Bank Syariah didasarkan pada akad sesuai syariat Islam². Gagasan Bank Syariah muncul dalam konferensi negara-negara Islam tahun 1969 di Kuala Lumpur dan terus berkembang, termasuk di Indonesia. Pertumbuhannya mencerminkan meningkatnya minat masyarakat terhadap sistem ekonomi Islam, sejalan dengan QS. Ali 'Imran (3):130 yang melarang *riba*.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً ۚ نِزَاتِنُوا إِلَّاءَ لَعْنَةُ اللَّهِ تُكَلِّفُونَ

Terjemahannya:

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan *riba* dengan berlipat ganda dan bertakwalah kepada Allah agar kamu beruntung.”³

Produk pembiayaan Bank Syariah menggunakan akad seperti *murabahah*, *mudharabah*, *musyarakah*, dan *ijarah*, yang bertujuan memberikan keuntungan adil bagi nasabah dan Bank. *Murabahah* digunakan untuk pembelian aset secara kredit, *mudharabah* dan *musyarakah* untuk kerjasama bagi hasil, serta *ijarah* untuk sewa menyewa⁴. Dengan prinsip syariah dan dukungan teknologi, pembiayaan dapat berjalan optimal. Secara teknis, pembiayaan adalah penyediaan

¹ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*, (Cet II; Jakarta Barat: LPFE Usakti, 2011), hlm. 44.

² Nurnasrina dan Adiyes Putra, *Kegiatan Usaha Bank Syariah*, (Cet I; Pekanbaru: Kalimedia, 2017), hlm. 1

³ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*. 118.

⁴ Dina Anisya Rufaedah, dkk., “Analisis Kinerja Keuangan Bank Syariah Di Indonesia Berdasarkan Islamic Performance Index”, *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Islam*, Vol. 12. Nomor 1, 2024, hlm. 85-86

dana berdasarkan kesepakatan yang mengharuskan pengembalian disertai imbal hasil, sebagai bagian dari tugas pokok bank dalam memenuhi kebutuhan unit yang mengalami defisit dana.

Perbankan Syariah berperan penting dalam mendorong perekonomian masyarakat melalui produk pembiayaannya. Pelayanan yang baik membangun kepercayaan masyarakat untuk menggunakan layanan tersebut⁵. Namun, dalam penyaluran pembiayaan, Bank Syariah wajib mematuhi aturan yang ditetapkan, termasuk ketentuan dalam undang-undang sebagai dasar hukum di Indonesia⁶. Undang-undang adalah peraturan yang dibentuk oleh DPR dengan persetujuan Presiden, dan memiliki kedudukan tinggi dalam sistem hukum nasional. Proses pembentukannya, disebut perundang-undangan, meliputi perencanaan hingga pengundangan, baik di tingkat pusat maupun daerah, dan menghasilkan aturan yang mengikat secara hukum.

Perbankan Syariah berperan penting dalam meningkatkan perekonomian masyarakat melalui produk pembiayaan dan layanan yang membangun kepercayaan. Namun, dalam penyalurannya, Bank Syariah wajib mematuhi aturan yang berlaku, termasuk undang-undang sebagai dasar hukum negara. Undang-undang adalah peraturan yang dibuat DPR bersama Presiden, memiliki kekuatan hukum tertinggi, dan dibentuk melalui proses perundang-undangan yang mencakup perencanaan hingga pengundangan⁷.

⁵ Dian Meliantari, *Produk Dan Merek : Suatu Pengantar*, (Cet I; Bogor Timur : Eureka Media Aksara, 2023), hlm. 1

⁶ Diah Wulandari, "Pemasaran Produk Bank Syariah di Era Digital", *jurnal Pendidikan Tambusai*, Vol. 7. Nomor 1, 2023, hlm. 3086

⁷ Nurul Ichsan Hasan, *Perbankan Syariah : Sebuah Pengantar*, (Cet I; Jakarta: Referensi GP Press Gruoup, 2014), hlm. 100

Undang-undang adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) dengan persetujuan Presiden. Undang-undang memiliki kedudukan hukum yang tinggi dalam sistem hukum nasional dan berfungsi sebagai dasar hukum dalam penyelenggaraan kehidupan berbangsa dan bernegara. Perundang-undangan, yaitu proses pembentukan atau penyusunan peraturan-peraturan negara, baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah. Proses ini mencakup tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan, dan pengundangan peraturan yang memiliki kekuatan hukum mengikat⁸.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif untuk menggambarkan dan menganalisis produk pembiayaan Bank Muamalat KC Kolaka berdasarkan UU No. 21 Tahun 2008. Penelitian dilakukan di Bank Muamalat KC Kolaka pada 16 Juli–31 Agustus 2025. Data dikumpulkan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi, dengan sumber data primer dari pihak internal Bank dan data sekunder dari dokumen dan literatur terkait.

Instrumen yang digunakan meliputi pedoman observasi, pedoman wawancara, serta alat dokumentasi. Analisis data dilakukan melalui tiga tahap: reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil analisis diharapkan memberikan gambaran menyeluruh terhadap penerapan pembiayaan syariah sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

⁸ Fakhry Amin, dkk, *Ilmu Perundang-Undangan*, (Cet I; Serang Banten: PT Sada Kurnia Pustaka, 2023), hlm. 3.

HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

1. Analisis produk pembiayaan pada Bank Muamalat KC Kolaka Berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Bank Muamalat KC Kolaka adalah lembaga keuangan syariah yang beroperasi sesuai prinsip Islam dan mengacu pada UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Sejak berdiri, minat masyarakat terhadap produk syariah di Bank ini terus meningkat karena dianggap lebih adil, transparan, dan sesuai nilai Islam. Berdasarkan wawancara dengan Bapak Iksan Jaya, *Relationship Manager* Bank Muamalat KC Kolaka, bank ini menawarkan berbagai produk pembiayaan syariah yang halal dan adil, baik untuk kebutuhan konsumtif maupun produktif, sesuai akad yang ditetapkan oleh DSN-MUI.

a. Jenis produk pembiayaan yang tersedia di Bank Muamalat KC Kolaka

Pembiayaan ini dirancang untuk membantu masyarakat memenuhi berbagai kebutuhan seperti memiliki tempat tinggal, memperoleh dana usaha, menyicil emas, hingga merencanakan ibadah haji, semuanya dengan sistem tanpa bunga (*riba*). Seluruh proses pembiayaan menggunakan prinsip keuangan Islam yang adil dan transparan, sehingga berbeda dengan praktik perbankan konvensional yang mengandung unsur *riba*. Adapun jenis-jenis pembiayaan yang tersedia di Bank Muamalat KC Kolaka meliputi: Pembiayaan KPR Hijrah, Multiguna, Emas Hijrah, dan Haji Plus. Produk ini disesuaikan dengan kebutuhan nasabah serta menggunakan akad-akad syariah⁹.

⁹ Iksan Jaya, Relationship Manager (RM) Consumer Bank Muamalat KC Kolaka, Wawancara, Kolaka 21 Juli 2025

b. Akad-akad yang digunakan dalam produk pembiayaan di Bank Muamalat KC Kolaka Berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia No 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Bank Muamalat KC Kolaka memastikan semua akad pembiayaan KPR Hijrah, Multiguna, Emas Hijrah, dan Haji Plus sesuai dengan prinsip syariah dalam UU No. 21 Tahun 2008. Kepatuhan ini menjaga integritas dan kepercayaan nasabah, membedakan layanan syariah dari bank konvensional berbasis bunga. Dengan akad *murabahah* untuk KPR dan Multiguna, *ijarah* untuk Emas Hijrah, dan *musyarakah* untuk Haji Plus, Bank Muamalat memberikan solusi keuangan yang halal, adil, dan transparan¹⁰.

Bank Muamalat memastikan akad *murabahah* sesuai prinsip syariah, yaitu jual beli dengan margin keuntungan disepakati, bukan pinjaman berbunga. Semua perjanjian transparan, bebas riba, dan diawasi Dewan Pengawas Syariah. Bank hanya membiayai barang halal seperti rumah, kendaraan, atau alat usaha, dan tidak membiayai barang haram. Dalam praktiknya, Bank membeli barang terlebih dahulu, lalu menjualnya ke nasabah dengan harga pokok plus margin tetap. Pembayaran bisa angsuran atau tunai, tanpa bunga atau biaya tersembunyi. Denda keterlambatan bersifat sosial dan disalurkan untuk kegiatan sosial. Bank juga dapat menetapkan jaminan sesuai syariah untuk mencegah penyalahgunaan¹¹.

¹⁰ Iksan Jaya, Relationship Manager (RM) Consumer Bank Muamalat KC Kolaka, Wawancara 21 Juli 2025

¹¹ Iksan Jaya, Relationship Manager (RM) Consumer Bank Muamalat KC Kolaka, Wawancara 26 Agustus 2025

c. Langkah-langkah yang dilakukan Bank Muamalat KC Kolaka untuk menjamin kegiatan perbankan bebas unsur *riba*, *gharar*, *maysir* sesuai dengan Undang-undang No. 21 Tahun 2008

Perbankan Syariah memastikan bebas *riba*, *gharar*, dan *maysir* dengan menerapkan akad jual beli dalam setiap pembiayaan. Harga barang dan keuntungan bank ditetapkan transparan sejak awal, bukan bunga, sesuai prinsip murabahah. Objek pembiayaan harus jelas bentuk, spesifikasi, dan tujuannya agar transaksi adil dan sesuai syariah¹².

d. Prosedur produk pembiayaan di Bank Muamalat KC Kolaka

Langkah pertama adalah konsultasi awal di Bank Muamalat, di mana nasabah diberi penjelasan tentang akad syariah, margin, cicilan, dan ketentuan produk. Nasabah kemudian mengisi formulir permohonan dan melengkapi dokumen pribadi (KTP, KK, NPWP, pas foto) serta dokumen keuangan (slip gaji, surat kerja/izin usaha, rekening tabungan 3 bulan). Untuk pembiayaan dengan agunan seperti KPR atau Multiguna, diperlukan sertifikat, IMB, bukti PBB, dan foto jaminan. Pembiayaan Haji Plus butuh dokumen travel dan data keluarga. Pembiayaan Emas Hijrah hanya memerlukan identitas, slip penghasilan, dan rekening, dengan objek berupa emas dari mitra resmi¹³.

e. Tanggapan nasabah terhadap prosedur pembiayaan KPR, Multiguna, Emas Hijrah dan Haji Plus pada Bank Muamalat KC Kolaka

Prosedur awal pengajuan pembiayaan di Bank Muamalat KC Kolaka

¹² Erwin Hatta, Kepala Cabang Bank Muamalat KC Kolaka, Wawancara, Kolaka 22 Juli 2025

¹³ Iksan Jaya, Relationship Manager (RM) Consumer Bank Muamalat KC Kolaka, Wawancara, Kolaka 21 Juli 2025

dimulai dari konsultasi dengan petugas Bank. Nasabah akan dijelaskan mengenai jenis akad syariah, margin, simulasi cicilan, dan ketentuan produk. Selanjutnya, nasabah mengisi formulir permohonan dan melengkapi dokumen seperti fotokopi KTP (suami-istri jika sudah menikah), KK, NPWP, pas foto, slip gaji atau bukti penghasilan, surat keterangan kerja/izin usaha, dan rekening tabungan tiga bulan terakhir. Untuk pembiayaan yang memerlukan agunan, seperti Multiguna, prosedurnya serupa dengan pembiayaan KPR. Nasabah perlu melampirkan sertifikat rumah/tanah, IMB (jika ada), bukti PBB terakhir, dan foto bangunan¹⁴.

2. Implementasi Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah di Bank Muamalat KC. Kolaka

Implementasi Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 di Bank Muamalat KC Kolaka menunjukkan komitmen kuat terhadap prinsip syariah melalui akad *murabahah*, *ijarah*, *musyarakah*, dan *mudharabah* dalam produk pembiayaan. Bank memastikan semua produk memenuhi ketentuan transparansi, keadilan, serta bebas *riba*, *gharar*, dan *maysir*.

a. Implementasi Undang-undang Republik Indonesia No 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Bank Muamalat selalu memastikan pembiayaan sesuai prinsip syariah, tidak hanya dari kebutuhan dana tapi juga akad yang dipakai. Berlandaskan UU No. 21 Tahun 2008, operasionalnya diawasi Dewan Pengawas Syariah dengan akad seperti *mudharabah*, *musyarakah*, *ijarah*, dan piutang *qardh*.

¹⁴ Riska, Nasabah Pembiayaan Multiguna Bank Muamalat KC Kolaka, Wawancara, Kolaka 30 Juli 2025

Implementasi undang-undang ini bukan sekadar formalitas, tapi bagian penting dari sistem kerja yang mengutamakan nilai Islam, keadilan, dan keberkahan¹⁵.

b. Peran Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam mengawasi produk pembiayaan di Bank Muamalat KC Kolaka

Dewan Pengawas Syariah (DPS) berperan penting memastikan semua pembiayaan sesuai prinsip syariah. Selain pengawasan administratif, DPS memberi arahan dalam penyusunan produk, pelaksanaan akad, dan evaluasi operasional. Sebagai penghubung fatwa DSN-MUI dengan praktik cabang, DPS menelaah produk agar bebas *riba*, *gharar*, dan *maysir*. Pengawasan rutin DPS menjaga integritas syariah Bank Muamalat KC Kolaka dan memperkuat kepercayaan nasabah¹⁶.

c. Tantangan atau kendala yang dihadapi Bank Muamalat KC Kolaka dalam mengimplementasikan Undang-undang Republik Indonesia No 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Salah satu tantangan utama Bank Muamalat adalah rendahnya pemahaman masyarakat tentang perbedaan antara Bank Syariah dan Bank Konvensional. Banyak nasabah masih menganggap keduanya sama, padahal perbedaan mendasar terletak pada akad dan prinsip yang digunakan. Bank Konvensional menerapkan sistem bunga (*riba*), sedangkan Bank Syariah menggunakan akad seperti *murabahah* yang transparan dan sesuai syariat. Selain itu, tantangan lainnya meliputi kurangnya SDM yang memahami fikih

¹⁵ Erwin Hatta, Kepala Cabang Bank Muamalat KC Kolaka, Wawancara, Kolaka 22 Juli 2025

¹⁶ Erwin Hatta, Kepala Cabang Bank Muamalat KC Kolaka, Wawancara, Kolaka 22 Juli 2025

muamalah serta keterbatasan akses layanan di wilayah pelosok seperti Kolaka, yang menghambat penyebaran edukasi dan layanan perbankan syariah¹⁷.

d. Solusi yang diberikan oleh Bank Muamalat KC Kolaka tentang pemahaman masyarakat terkait Bank Syariah

Bank Muamalat tidak hanya mengandalkan media dan pelatihan internal, tetapi juga aktif turun ke lapangan melalui sosialisasi langsung ke masyarakat dan sekolah-sekolah. Upaya ini bertujuan meningkatkan literasi keuangan syariah, membangun kepercayaan, dan memperluas jangkauan layanan di wilayah Kolaka dan sekitarnya.

KESIMPULAN

1. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai produk pembiayaan Bank Muamalat KC Kolaka berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut: 1. Bank Muamalat KC Kolaka menjalankan seluruh kegiatan pembiayaan sesuai prinsip syariah dan diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah untuk memastikan bebas dari *riba*, *gharar*, dan *maysir*. Produk pembiayaan seperti KPR Hijrah, Multiguna, Emas Hijrah, dan Haji Plus dirancang sesuai ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, menggunakan akad syariah yang transparan dan adil. Proses pengajuan pembiayaan dilakukan secara sistematis dan jelas, memberikan kemudahan dan kepastian bagi nasabah. Pelayanan yang profesional, komunikasi terbuka, serta penjelasan rinci mengenai akad yang digunakan, membuat tingkat kepuasan nasabah sangat tinggi. Hal ini sekaligus memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap perbankan syariah dan

¹⁷ Erwin Hatta, Kepala Cabang Bank Muamalat KC Kolaka, Wawancara, Kolaka 22 Juli 2025

menunjukkan komitmen Bank Muamalat KC Kolaka dalam memberikan solusi keuangan yang halal, adil, dan berkah bagi masyarakat luas.

2. Bank Muamalat KC Kolaka sangat menekankan kepatuhan terhadap prinsip syariah dalam setiap operasionalnya, yang diawasi ketat oleh Dewan Pengawas Syariah sesuai Undang-Undang Republik Indonesia No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Meskipun menghadapi tantangan seperti rendahnya literasi masyarakat dan keterbatasan sumber daya, Bank terus berkomitmen memperkuat penerapan prinsip syariah melalui edukasi masyarakat, pelatihan pegawai, dan kerja sama dengan tokoh serta lembaga keagamaan. Dengan pendekatan langsung ke masyarakat dan sosialisasi di sekolah-sekolah, Bank Muamalat berusaha meningkatkan literasi keuangan syariah sejak dini, membangun kepercayaan, serta memperluas layanan demi memperkuat perbankan syariah di Kolaka dan sekitarnya. Langkah-langkah ini tidak hanya menjaga integritas operasional bank, tetapi juga mendorong kesejahteraan dan keberkahan bagi masyarakat secara luas melalui solusi keuangan yang adil, transparan, dan sesuai syariah. Singkat

DAFTAR PUSTAKA

- Amin, F., et al. (2023). *Ilmu perundang-undangan* (Cet. I). Serang Banten: PT Sada Kurnia Pustaka.
- Diah, W. (2023). *Pemasaran produk bank syariah di era digital*. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 7(1), 3086.
- Ichsan Hasan, N. (2014). *Perbankan syariah: Sebuah pengantar* (Cet. I). Jakarta: Referensi GP Press Group.
- Kementerian Agama Republik Indonesia. (n.d.). *Al-Qur'an dan terjemahan*.
- Meliantari, D. (2023). *Produk dan merek: Suatu pengantar* (Cet. I). Bogor Timur: Eureka Media Aksara.
- Nurnasrina, & Putra, A. (2017). *Kegiatan usaha bank syariah* (Cet. I). Pekanbaru: Kalimedia.
- Rufaedah, D. A., et al. (2024). Analisis kinerja keuangan bank syariah di Indonesia berdasarkan Islamic Performance Index. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Islam*, 12(1), 85–86.
- Wiroso. (2011). *Produk perbankan syariah* (Cet. II). Jakarta Barat: LPFE Usakti