

**STRATEGI BANK SYARIAH INDONESIA DALAM MENANGANI
KETERAMPILAN PEMBAYARAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN
RUMAH BERBASIS AKAD MURABAHAH DI KOTA LANGSA**

SKRIPSI

**Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)**

Oleh :

**DHIKY PERMANA PURBA
NIM 4012021062**



**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI LANGSA**

2026 M/1447 H

PERSETUJUAN

Skripsi Berjudul:

STRATEGI BANK SYARIAH INDONESIA DALAM MENANGANI KETERLAMBATAN PEMBAYARAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH BERBASIS AKAD MURABAHAH DI KOTA LANGSA

Oleh:

DHIKY PERMANA PURBA

4012021062

Dapat Disetujui Sebagai Salah Satu
Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Ekonomi (SE) Pada Program
Studi Perbankan Syariah

Langsa, 28 Januari 2026

Pembimbing I



Shelly Midesia, M.Si

NIP. 19901112 201903 2 007

Pembimbing II

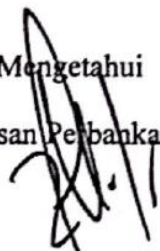


Mutia Sumarni, MM

NIP. 19880707 202321 2 055

Mengetahui

Ketua Jurusan Perbankan Syariah



Zefri Maulana, M.Si

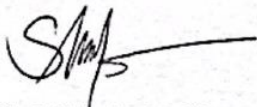
NIP. 19861001 201903 1 006

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi berjudul “Strategi Bank Syariah Indonesia Dalam Menangani Keterampilan Pembayaran Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berbasis Akad Murabahah Di Kota Langsa” an Dhiky Permana Purba, NIM 4012021062 Program Studi Perbankan Syariah telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Langsa pada tanggal 25 Februari 2026. Skripsi ini telah diterima untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) pada Program Studi Perbankan Syariah.

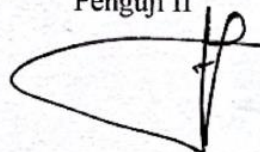
Langsa, 25 Februari 2026
Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi
Program Studi Perbankan Syariah IAIN Langsa

Penguji I



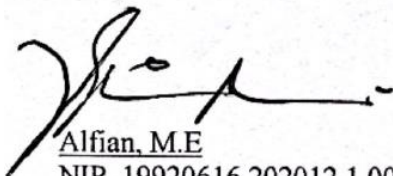
Shelly Midesia, M.Si
NIP. 19901112 201903 2 007

Penguji II



Mutia Sumarni, MM
NIP. 19880707 202321 2 055

Penguji III



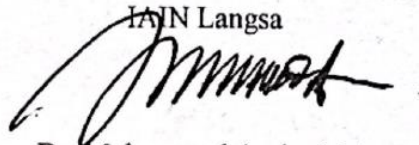
Alfian, M.E
NIP. 19920616 202012 1 009

Penguji IV



Chahayu Astina, M.Si
NIP. 19841123 201903 2 007

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
IAIN Langsa



Dr. Muhammad Amin, M.A
NIP. 19820205 200710 1 001

SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawahini:

Nama : Dhiky Permana Purba
Nim : 4012021062
Tempat/tgl.Lahir : Negeri Bayu Muslimin / 03 Februari 2003
Pekerjaan : Mahasiswa
Alamat : Negeri Bayu Muslimin, Kec. Tapian Dolok,
Kab. Simalungun

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang berjudul
**“Strategi Bank Syariah Indonesia Dalam Menangani Keterampilan
Pembayaran Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berbasis Akad
Murabahah Di Kota Langsa”** benar karya asli saya, kecuali kutipan-
kutipan yang disebutkan sumbernya. Apabila terdapat kesalahan dan
kekeliruan di dalamnya, sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Langsa, 28 Januari 2026
Yang membuat pernyataan

Materai
10000

Dhiky Permana Purba

MOTTO

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya”

(QS. Al-Baqarah : 286)

Bukan kesulitan yang membuat kita takut, tapi kekuatan yang membuat kita sulit.

Ali bin Abi Thalib

“Selalu ada harga dalam sebuah proses. Nikmati saja lelah-lelah itu. Lebarakan lagi rasa sabar itu. Semua yang kau investasikan untuk menjadikan dirimu serupa yang kau impikan, mungkin tidak akan selalu berjalan lancar. Tapi, gelombang-gelombang itu yang biasa kau ceritakan.”

(Boy Candra)

ABSTRAK

Tujuan penelitian menganalisis strategi Bank Syariah Indonesia dalam menangani keterlambatan pembayaran pembiayaan kepemilikan rumah berbasis akad murabahah di Kota Langsa. Menganalisis faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab keterlambatan pembayaran angsuran pembiayaan murabahah di Kota Langsa. Metodologi penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Hasil penelitian yaitu a) keterlambatan pembayaran angsuran pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia Cabang Langsa disebabkan oleh faktor ekonomi, sosial, dan perilaku nasabah. Faktor ekonomi berupa ketidakstabilan pendapatan, khususnya pada nasabah yang bekerja di sektor informal dan usaha mandiri, menjadi penyebab dominan keterlambatan pembayaran. b) strategi yang diterapkan oleh Bank Syariah Indonesia Cabang Langsa dalam menangani keterlambatan pembayaran pembiayaan murabahah dilakukan secara bertahap dan berkelanjutan, meliputi strategi preventif, kuratif, dan represif. Strategi preventif diwujudkan melalui analisis kelayakan pembiayaan dan edukasi kepada nasabah sejak awal akad. Strategi kuratif dilakukan dengan pendekatan persuasif dan komunikatif, seperti pengingat pembayaran serta restrukturisasi pembiayaan.

Kata kunci: Strategi Bank Syariah, Pembiayaan Murabahah, Kepemilikan Rumah, Keterlambatan Pembayaran

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze the strategy of Bank Syariah Indonesia in handling late payments of home ownership financing based on murabahah contracts in Langsa City. This study analyzes the factors that cause late payments of murabahah financing installments in Langsa City. This research methodology uses qualitative methods. The results of the study are: a) late payments of murabahah financing installments at Bank Syariah Indonesia Langsa Branch are caused by economic, social, and customer behavior factors. Economic factors in the form of income instability, especially for customers working in the informal sector and independent businesses, are the dominant cause of late payments. b) The strategy implemented by Bank Syariah Indonesia Langsa Branch in handling late payments of murabahah financing is carried out in stages and continuously, including preventive, curative, and repressive strategies. The preventive strategy is realized through financing feasibility analysis and education to customers from the beginning of the contract. The curative strategy is carried out with a persuasive and communicative approach, such as payment reminders and financing restructuring.

Keywords: Sharia Bank Strategy, Murabahah Financing, Home Ownership, Late Payments

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal yang berjudul "Almant Z-Score Dan Grover G-Score Dalam Analisis Kebangkrutan Pt. Bank Muamalat Indonesia Tbk Tahun 2019-2024." proposal ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan program pendidikan strata satu (S1) di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Langsa.

Dalam menyelesaikan tugas akhir ini penulis menyadari bahwa selama proses penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, dukungan, serta bimbingan dari berbagai pihak. Oleh sebab, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ismail Fahmi Arrauf Nasution, M.A, selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri Langsa, yang telah memberikan kesempatan untuk melaksanakan studi di universitas ini.
2. Bapak Dr. Muhammad Amin, M.A, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas dalam menempuh pendidikan di kampus tercinta ini.
3. Bapak Zefri Maulana, M.Si, selaku Ketua Prodi Perbankan Syariah yang telah memberikan bimbingan akademik dan motivasi selama perkuliahan hingga penyusunan skripsi.
4. Ibu Shelly Midesia, M.Si selaku Pembimbing I yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing penulis dengan sabar dan penuh perhatian.
5. Ibu Mutia Sumarni, M.M, selaku Pembimbing II yang dengan sabar memberikan masukan dan koreksi demi kesempurnaan skripsi ini.
6. Bapak/Ibu penguji yang telah memberikan kritik, saran, dan masukan yang sangat membangun demi kesempurnaan skripsi ini.
7. Seluruh Dosen IAIN Langsa, khususnya di lingkungan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, yang telah memberikan ilmu, dan pengalaman berharga

selama masa perkuliahan, yang menjadi bekal penting dalam penyusunan skripsi ini.

8. Yang paling utama kepada orang tua tercinta, yang selalu mengusahakan, memberikan doa, dukungan, kasih sayang, dan semangat yang tiada henti kepada penulis. Segala pencapaian yang diraih penulis hingga saat ini tak lepas dari peran dan doa orang tua. Terima kasih selalu berjuang untuk kehidupan penulis.
9. Kepada Adik Laki-Laki penulis, terima kasih atas dukungannya diberikan kepada penulis
10. Teman-teman seperjuangan Perbankan Syariah unit 3 tahun ajaran 2021 yang telah memberikan bantuan dan kebersamaan selama penulis melaksanakan studi di Universitas ini.
11. Semua pihak yang tidak dapat penulis tulis satu per satu yang telah berkontribusi dalam perkuliahan dan penyelesaian skripsi penulis.

Langsa, 28 Januari 2026

Dhiky Permana Purba
NIM. 4012021062

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	i
SURAT PERNYATAAN	ii
MOTTO	iii
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi Masalah	8
1.3 Batasan Masalah	9
1.4 Rumusan Masalah	9
1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
1.6 Penjelasan Istilah	11
1.7 Sistematika Penulisan	12
BAB II LANDASAN TEORI	14
2.1 Strategi	14
2.1.1 Pengertian Strategi	14
2.1.2 Indikator Strategi	15
2.1.3 Faktor yang Mempengaruhi Strategi	16
2.1.4 Strategi Preventif dalam Mengantisipasi Keterlambatan Pembayaran	18
2.1.5 Strategi Kuratif dalam Menangani Keterlambatan Pembayaran	20
2.1.6 Integrasi Strategi dengan Prinsip Syariah	22

2.2 Pembiayaan	
2.2.1 Pengertian Pembiayaan	25
2.2.2 Indikator Pembiayaan	27
2.2.3 Faktor yang Mempengaruhi Pembiayaan	28
2.3 <i>Murabahah</i>	29
2.3.1 Pengertian Akad <i>Murabahah</i>	29
2.3.2 Indikator Pembiayaan <i>Murabahah</i>	31
2.3.3 Faktor Pembiayaan <i>Murabahah</i>	32
2.4 Bank Syariah Indonesia	34
2.5 Keterlambatan Pembayaran	35
2.6 Penelitian Terdahulu	38
2.7 Kerangka Teoritis	42
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	43
3.1 Jenis Penelitian	43
3.2 Lokasi Penelitian	44
3.3 Subyek Penelitian	44
3.4 Sumber Data	45
3.5 Teknik Pengumpulan Data	46
3.6 Teknik Analisis Data	49
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	
4.1 Gambaran Umum Bank Syariah Indonesia	51
4.1.1 Struktur Organisasi	53
4.1.2 Data Nasabah yang Terlambat Dalam Pembiayaan	54
4.1.3 Data Kepemilikan Rumah Berbasis <i>Murabahah</i> Bank Syariah Indonesia Kota Langsa	55
4.2 Strategi Bank Syariah Indonesia Dalam Menangani Keterlambatan Pembayaran Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berbasis Akad <i>Murabahah</i> di Kota Langsa	55

4.3 Faktor yang Menjadi Penyebab Keterlambatan Pembayaran An Pembiayaan Murabahah di Kota Langsa	
4.4 Analisa Hasil Penelitian	65
BAB V PENUTUP	68
5.1 Kesimpulan	68
5.2 Saran	69
DAFTAR PUSTAKA.....	70

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Data Nasabah yang Mengalami Tunggalan	7
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	38
Tabel 3.1 Nasabah Bank Syariah Indonesia Kota Langsa	45
Tabel 3.2 Narasumber Utama Penelitian	45
Tabel 4.1 Data Tunggalan Nasabah	54
Tabel 4.2 Data Kepemilikan Rumah Berbasis Murabahah	55

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Teori Penelitian	42
Gambar 4.1 Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia Kota Langsa	53

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan industri dalam dunia perbankan syariah di Indonesia dimulai dari keinginan masyarakat muslim untuk memiliki sistem perbankan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam. Secara universal bank syariah merupakan lembaga keuangan yang fokus pada pemberian kredit dan layanan keuangan lainnya dalam hal pembayaran dan sirkulasi uang yang di jalankan dengan mematuhi syariah Islam. Salah satunya jenis pembiayaan yang dominan dalam perbankan syariah yaitu produk murabahah, meskipun ada banyak produk seperti mudharabah, musyarakah, ijarah dan sebagainya.¹ Kenyataannya itu sendiri produk murabahah ini banyak sekali peminatnya dengan alasan mekanisme ini lebih mudah diterapkan dibandingkan dengan produk lainnya. Meskipun murabahah menjadi pembiayaan yang dominan akan tetapi ada sisi negatifnya sendiri yaitu penyumbang terbesar dalam permasalahan pembiayaan, sebenarnya hal tersebut tergantung bagaimana pihak bank dalam mengatasi atau mengelola resiko pembiayaan ini.

Adapun pengertian murabahah yaitu keuntungan, sedangkan menurut istilah adalah murabahah adalah jual beli dengan harga pokok

¹ Nasution, A. P. (2019). Implementasi e-budgeting sebagai upaya peningkatan tranparansi dan akuntabilitas Pemerintah daerah kota binjai. *Jurnal akuntansi bisnis dan publik*, Vol, 9. No. 2, 2019

dengan tambahan penjualan barang seharga barang tersebut ditambah dengan margin atau keuntungan yang disepakati. Sedangkan menurut Fatwa DSNMUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, murabahah adalah jual beli benda atau barang yang mekanismenya dengan mempertegas dalam memberikan harga belinya kepada pembeli dan pembeli tersebut memberikan uang atau membayar dengan ditambah keuntungannya.² Fatwa dalam diktum pertama angka ke empat tentang murabahah ditegaskan bahwa bank membeli barang sesuai dengan barang yang diperlukan nasabah dan pembelian tersebut harus sah dan bebas riba.

Bank Syariah merupakan salah satu lembaga keuangan yang memiliki peran penting. Dalam ekonomi syaria'ah, dikotomi sektor moneter dan riil tidak dikenal, dan dalam ekonomi syaria'ah sistem bagi hasil (*Profit and loss sharing*) yang kemudian menjadi jantung dari sektor "moneter" Islam, bukan bunga. Banyak bank syariah di Indonesia yang menjalankan konsep murabahah yaitu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.³ Atau dengan kata lain Murabahah adalah salah satu dari bentuk akad jual beli yang telah banyak dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam perbankan syariah yang memiliki prospek keuntungan yang cukup menjanjikan. Karena keuntungan

² Mujahidin, Akhmad, Hukum Perbankan Syariah, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.2016), hlm. 27

³ Faisal, Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah dalam Mendukung Manajemen Resiko Sebagai Implementasi Prudential Principle Pada Bank Syariah di Indonesia, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 11, No.3. 2011

yang menjanjikan itulah sehingga semua atau hampir semua lembaga keuangan syariah menjadikannya sebagai produk *financing* dalam pengembangan modal mereka. Bank-bank syariah telah memberikan pelayanan pembiayaan murabahah, yang berupa pembiayaan investasi, pembiayaan modal kerja, dan pembiayaan konsumtif.

Perbankan syariah telah mengalami pertumbuhan pesat dalam beberapa dekade terakhir, menawarkan beragam produk pembiayaan yang dirancang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Akad murabahah menjadi salah satu metode yang banyak digunakan dalam pembiayaan bank syariah. Melalui akad ini, bank membeli barang atau aset yang diinginkan nasabah, kemudian menjualnya kembali dengan harga yang mencakup margin keuntungan yang disepakati kedua belah pihak di awal transaksi.⁴ Dengan model yang transparan, akad murabahah populer untuk pembiayaan sektor riil, termasuk perdagangan, manufaktur, dan properti. Pada akad murabahah, pembayaran biasanya dilakukan secara bertahap melalui angsuran dalam jangka waktu yang telah disepakati sebelumnya.

Salah satu pembiayaan konsumtif adalah untuk pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) berupa pemilikan/pembelian rumah, kavling atau untuk renovasi rumah yang lebih adil. Selama masa pembiayaan, besarnya angsuran tetap dan tidak berubah, pembayaran secara kredit/cicilan dan mempunyai beberapa prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh

⁴ Adiwarman Azwar Karim, *Ekonomi Mikro Islami* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017). hlm. 42

calon penerima pembiayaan. Namun disatu sisi masih banyak yang belum memahami mekanisme dan prosedur pembiayaan ini serta pihak perbankan syariah harus memiliki strategi yang baik dan jitu agar produk pembiayaan kepemilikan rumah sebagai satu produk andalan dapat memenuhi kebutuhan nasabah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Namun, sistem pembayaran secara cicilan ini memiliki potensi risiko, karena pelaksanaannya tidak selalu sesuai dengan kesepakatan awal. Dalam banyak kasus, berbagai faktor dapat menyebabkan ketidaksesuaian dalam pelaksanaan perjanjian, yang pada akhirnya mengakibatkan terjadinya pembiayaan bermasalah. Risiko ini berpotensi mengurangi stabilitas keuangan bank dan menurunkan tingkat kepercayaan nasabah terhadap bank syariah secara keseluruhan.⁵ Terdapat berbagai faktor yang menjadi penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah dalam dunia perbankan. Ketidakmampuan nasabah untuk melunasi angsuran secara tepat waktu, atau bahkan gagal membayar, dapat mengakibatkan kerugian bagi bank. Selain itu, risiko yang dihadapi bank semakin besar jika mereka tidak menerapkan prinsip pembiayaan yang sehat saat menyalurkan dana. Risiko-risiko tersebut mencakup: (1) kegagalan dalam melunasi pokok pembiayaan atau utang, (2) tidak terpenuhinya pembayaran margin, keuntungan, atau

⁵ Arum Fitriana Rohmah, "Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Bank Syariah," *Interest* 12 (2014): 67–79
https://www.researchgate.net/publication/376852060_Penyelesaian_Pembiayaan_Bermasalah_di_Bank_Syariah

biaya terkait, (3) bertambahnya biaya operasional yang harus ditanggung, serta (4) menurunnya tingkat kesehatan keuangan bank secara keseluruhan.⁶

Pembiayaan kepemilikan rumah berbasis akad *murabahah* merupakan salah satu produk unggulan bank syariah yang berperan penting dalam membantu masyarakat memiliki hunian layak secara sesuai syariah.⁷ Di Kota Langsa, seperti halnya di banyak daerah lain, kebutuhan perumahan terus meningkat seiring pertumbuhan penduduk, urbanisasi, dan harapan peningkatan kualitas hidup. Namun di balik peran strategis produk ini, muncul persoalan klasik yang mempengaruhi kinerja portofolio pembiayaan: keterlambatan pembayaran (*non-performing instalments/tunggakan*). Keterlambatan ini menimbulkan risiko likuiditas, meningkatkan biaya pemantauan dan penanganan kredit bermasalah, serta menurunkan profitabilitas dan reputasi lembaga keuangan syariah.

Keterlambatan pembayaran pada akad *murabahah* memiliki karakteristik khusus. Produk *murabahah* adalah penjualan barang dengan margin keuntungan yang disepakati bank membeli aset (rumah) dan menjualnya kembali kepada nasabah dengan margin serta pembayaran angsuran.⁸ Karena sifatnya jual-beli, bank tidak boleh mengenakan bunga sebagai sanksi keterlambatan; penerapan penalti secara konvensional harus

⁶ Nurhayati Lubis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah Di Indonesia, *JURNAL AL-HISBAH*. Vol, 4. No, 3. 2024

⁷ Antonio, M. S. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. (Jakarta: Gema Insani.2011), hlm. 27

⁸ Muhamad. (2014). *Manajemen Bank Syariah*. (Yogyakarta: UPP STIM YKPN.2014), hlm. 42

dikaji agar tetap sesuai prinsip syariah (misalnya denda dialokasikan untuk tujuan sosial atau dana kebajikan). Oleh karena itu, strategi penanganan keterlambatan pada pembiayaan murabahah harus seimbang: menjaga kepentingan bank (perlindungan aset, pemulihan piutang) sambil mematuhi prinsip-prinsip syariah dan menjaga hubungan dengan nasabah.

Beberapa faktor penyebab keterlambatan pembayaran di konteks Kota Langsa perlu dicermati. *Pertama*, faktor ekonomi mikro keluarga: penurunan penghasilan, usaha terdampak musim/komoditas, atau pendapatan tidak stabil (pekerja informal) dapat membuat prioritas anggaran berubah sehingga cicilan rumah tertunda. *Kedua*, karakteristik produk dan kebijakan kredit: tenor panjang, margin yang terasa tinggi bagi debitur berpenghasilan rendah, atau persyaratan administrasi yang membingungkan dapat menurunkan kemampuan dan niat bayar. *Ketiga*, faktor kelembagaan: lemahnya monitoring awal, sistem peringatan dini yang kurang sensitif, dan kapasitas staf untuk melakukan restrukturisasi atau mediasi turut memperburuk masalah. *Keempat*, budaya dan pemahaman nasabah terhadap akad syariah dan konsekuensi keterlambatan: minimnya literasi keuangan syariah menyebabkan nasabah salah kaprah tentang hak dan kewajiban, serta opsi penyelesaian ketika menghadapi kesulitan.⁹ Adapun data nasabah yang mengalami tunggakan sebagai berikut:

⁹ Hasil observasi peneliti di PT Bank Syariah Indonesia Darussalam, 2025

Tabel 1.1
Data Nasabah Yang Mengalami Tunggakan

Nama Nasabah	Plafon Pembiayaan (Rp)	Jangka Waktu (Tahun)	Angsuran/ Bulan (Rp)	Status Pembayaran	Lama Tunggakan (Bulan)	Keterangan Penyebab
A. Rahman	250.000.000	15	2.500.000	Menunggak	3	Usaha menurun
Cut Aisyah	180.000.000	10	1.800.000	Menunggak	2	Pemutusan hubungan kerja
Zulfikar	300.000.000	15	3.000.000	Lancar	0	-
M. Yusuf	220.000.000	12	2.200.000	Menunggak	5	Sakit berkepanjangan
Nurhayati	150.000.000	8	1.562.500	Menunggak	1	Pendapatan tidak tetap
Fadhlan	275.000.000	15	2.750.000	Lancar	0	-
Siti Aminah	200.000.000	10	2.000.000	Menunggak	4	Usaha kecil bangkrut
M. Fajar	240.000.000	12	2.400.000	Menunggak	2	Keterlambatan gaji
T. Khairul	260.000.000	15	2.600.000	Lancar	0	-
Salmah	190.000.000	10	1.900.000	Menunggak	6	Masalah keluarga

Sumber: Bank Syariah Indonesia, 2025

Dampak keterlambatan pembiayaan murabahah bersifat multi-dimensi. Bagi bank, peningkatan tunggakan menurunkan kualitas aset, menambah kebutuhan pencadangan, dan menimbulkan biaya penanganan (koleksi, mediasi, proses hukum jika diperlukan). Bagi nasabah, keterlambatan dapat menyebabkan stres finansial, risiko kehilangan rumah jika terjadi eksekusi agunan, serta kerusakan hubungan kepercayaan dengan bank. Bagi masyarakat lokal, tingginya angka kredit bermasalah dapat menurunkan akses pembiayaan jangka panjang dan menghambat program pembangunan perumahan yang inklusif.

Menghadapi tantangan ini, Bank Syariah Indonesia (BSI) dan unit-unit cabangnya di daerah seperti Langsa perlu mengembangkan strategi penanganan keterlambatan yang efektif, prosedural, dan sesuai syariah. Untuk itu peneliti tertarik melakukan penelitian lebih mendalam dan memberikan judul **“Strategi Bank Syariah Indonesia Dalam Menangani Keterlambatan Pembayaran Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berbasis Akad Murabahah Di Kota Langsa”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Dalam praktik pembiayaan kepemilikan rumah berbasis akad murabahah di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kota Langsa, masih ditemukan berbagai persoalan yang berkaitan dengan keterlambatan pembayaran angsuran oleh nasabah. Keterlambatan ini berpotensi meningkatkan rasio pembiayaan bermasalah (*Non-Performing Financing/NPF*), yang pada gilirannya dapat memengaruhi kualitas aset dan kinerja keuangan bank. Fenomena ini menunjukkan bahwa meskipun produk pembiayaan perumahan berbasis murabahah menjadi salah satu portofolio unggulan, tetap terdapat tantangan serius dalam menjaga kedisiplinan pembayaran nasabah. Adapun identifikasi masalah sebagai berikut:

- a. Tingginya tingkat keterlambatan pembayaran

Masih ditemukan nasabah pembiayaan kepemilikan rumah (murabahah) yang mengalami keterlambatan pembayaran angsuran di Kota Langsa.

- b. Penyebab keterlambatan yang beragam

Adanya penurunan pendapatan, usaha menurun, pendapatan tidak tetap, dan faktor keluarga.

1.3 Batasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terarah dan fokus, maka ruang lingkup kajian perlu dibatasi pada aspek-aspek tertentu. Penelitian ini tidak membahas seluruh jenis pembiayaan syariah yang ada di Bank Syariah Indonesia, melainkan hanya difokuskan pada pembiayaan kepemilikan rumah berbasis akad murabahah yang disalurkan oleh BSI di Kota Langsa. Penelitian ini juga hanya membahas strategi bank dalam menangani keterlambatan pembayaran, sehingga tidak mencakup pembahasan mendalam tentang aspek regulasi makro perbankan syariah atau kebijakan nasional secara keseluruhan. Fokus penelitian diarahkan pada kebijakan internal, prosedur operasional, serta langkah-langkah praktis yang diterapkan oleh BSI di tingkat cabang Langsa, baik yang bersifat preventif, kuratif, maupun represif.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

- a. Bagaimana strategi Bank Syariah Indonesia dalam menangani keterlambatan pembayaran pembiayaan kepemilikan rumah berbasis akad murabahah di Kota Langsa?

- b. Faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab keterlambatan pembayaran angsuran pembiayaan murabahah di Kota Langsa?

1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.5.1 Tujuan Penelitian

- a. Menganalisis strategi Bank Syariah Indonesia dalam menangani keterlambatan pembayaran pembiayaan kepemilikan rumah berbasis akad murabahah di Kota Langsa.
- b. Menganalisis faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab keterlambatan pembayaran angsuran pembiayaan murabahah di Kota Langsa.

1.5.2 Manfaat Penelitian

- a. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini dapat memperkaya literatur dalam bidang hukum ekonomi syariah, khususnya mengenai manajemen risiko pembiayaan berbasis akad murabahah. Penelitian ini juga memberikan kontribusi akademik berupa analisis mengenai strategi penanganan keterlambatan pembayaran pembiayaan perbankan syariah di tingkat daerah, sehingga dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang relevan.

- b. Manfaat Praktis

1. Bagi Bank Syariah Indonesia (BSI)

Penelitian ini dapat memberikan masukan dan evaluasi terhadap strategi yang telah diterapkan dalam menangani keterlambatan

pembayaran, sekaligus menawarkan rekomendasi untuk meningkatkan efektivitas pengelolaan risiko pembiayaan agar tetap sesuai prinsip syariah.

2. Bagi Nasabah

Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran nasabah mengenai kewajiban pembayaran tepat waktu dan pentingnya komunikasi dengan pihak bank ketika mengalami kesulitan keuangan, sehingga terhindar dari masalah pembiayaan yang lebih serius.

3. Bagi Akademisi dan Mahasiswa

Penelitian ini dapat menjadi referensi praktis untuk memahami bagaimana strategi perbankan syariah dijalankan dalam menghadapi permasalahan riil di lapangan, khususnya dalam konteks pembiayaan kepemilikan rumah.

1.6 Penjelasan Istilah

a. Bank Syariah Indonesia (BSI)

Bank hasil merger dari tiga bank syariah milik BUMN, yaitu BRI Syariah, BNI Syariah, dan Bank Syariah Mandiri yang resmi beroperasi pada tahun 2021. BSI menjalankan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam yang bebas dari riba, gharar, dan maisir, serta

berorientasi pada kemaslahatan umat.¹⁰ Dalam penelitian ini, yang dimaksud adalah Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Langsa.

b. Strategi

Rangkaian langkah, kebijakan, dan metode yang disusun oleh BSI untuk menghadapi dan menyelesaikan masalah keterlambatan pembayaran pembiayaan. Strategi mencakup langkah preventif (pencegahan), kuratif (penanganan), dan represif (penyelesaian ketika terjadi tunggakan).¹¹

c. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah

Fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada nasabah untuk membeli rumah tinggal dengan skema pembayaran secara angsuran. Dalam penelitian ini, pembiayaan rumah yang dimaksud menggunakan akad murabahah.¹²

d. Akad Murabahah

Akad jual beli di mana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Bank membeli rumah yang diinginkan nasabah, kemudian menjualnya kembali dengan harga yang disepakati, yaitu harga pokok ditambah margin keuntungan.¹³ Nasabah membayar harga tersebut secara angsuran sesuai jangka waktu yang disepakati.

¹⁰ Antonio, Muhammad Syafii. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. (Jakarta: Gema Insani.2011), hlm. 42

¹¹ Putri, A. M., & Rahmawati, N. Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Produk Murabahah di Perbankan Syariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol, 6. No, 3, 2020

¹² Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.2008), hlm. 12

¹³ Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.2008), hlm. 10

1.7 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN menguraikan secara singkat mengenai isi skripsi, yang meliputi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN TEORI berisi teori-teori yang diperoleh melalui tinjauan pustaka dari berbagai literatur yang berkaitan dengan penelitian yang telah ditetapkan dan diperoleh melalui penelitian terdahulu.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN Penelitian menguraikan deskripsi objek penelitian yang relevan dengan masalah yang diteliti meliputi subjek penelitian, sumber data penelitian, instrument pengumpulan data, dan analisis data.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN merupakan bab pembahasan yang menggambarkan dari hasil yang telah peneliti lakukan terhadap judul Strategi Bank Syariah Indonesia dalam Menangani Keterlambatan Pembayaran Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berbasis Akad Murabahah di Kota Langsa:

BAB V PENUTUP merupakan bab kesimpulan terhadap hasil penelitian yang telah peneliti lakukan.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Bank Syariah Indonesia

Bank syariah secara umum dapat diartikan lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan layanan penyimpanan, pembiayaan dan jasa lalu lintas pembayaran. Bank syariah merupakan bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, mengacu kepada ketentuan yang ada dalam Al- Quran dan Hadits. Dengan demikian perbankan syariah harus dapat menghindari kegiatan-kegiatan yang mengandung unsur riba dan segala hal yang bertentangan dengan syariah Islam. Adapun perbedaan pokok antara bank syariah dengan bank konvensional terdiri dari beberapa hal. Perbedaan utama adalah bank syariah tidak melaksanakan sistem bunga dalam seluruh aktivitasnya, sedangkan bank konvensional menggunakan sistem bunga. Hal ini memiliki implikasi yang sangat dalam dan berpengaruh pada aspek operasional dan produk yang dikembangkan oleh bank syariah.

Pada Tahun kemerdekaan, dunia perbankan mulai semakin berkembang setelah didirikannya beberapa bank dan terjadi nasionalisasi bank milik Belanda oleh Pemerintah Republik Indonesia. Bank di Indonesia pertama kali didirikan oleh Belanda. 1 Adapun Bank yang beroperasi saat itu antara lain : De Javasches NV, De Post Paar Bank, De Algemene Volk Crediet

Bank, Nedherland Handles Maatschapij, De Escomto Bank NV, Bank Nasional Indonesia, Bank Abuan Saudagar, NV Bank Boemi, The Charteredbank, of India, The Yokohama Species Bank, The Matsui Bank, The Bank of China, dan Batavia Bank.² Karena terjadi nasionalisasi bank milik Belanda yaitu pada tanggal 22 Februari 1946 De Algemene Volks Credit Bank atau Syomin Ginko diubah menjadi Bank Rakyat Indonesia (BRI). Dan beberaa bank yang didirikan antara lain Bank Negara Indonesia (BNI) pada tanggal 05 Juli 1946, Bank Maskapai Adil Makmmur di Solo pada Tahun 1945, Bank Dagang Nasional Indonesia di Medan tahun 1946, Bank Indonesia Palembang tahun 1946, Indonesian Banking Corporation di Yogyakarta tahun 1947 dan beberapa bank lainnya.

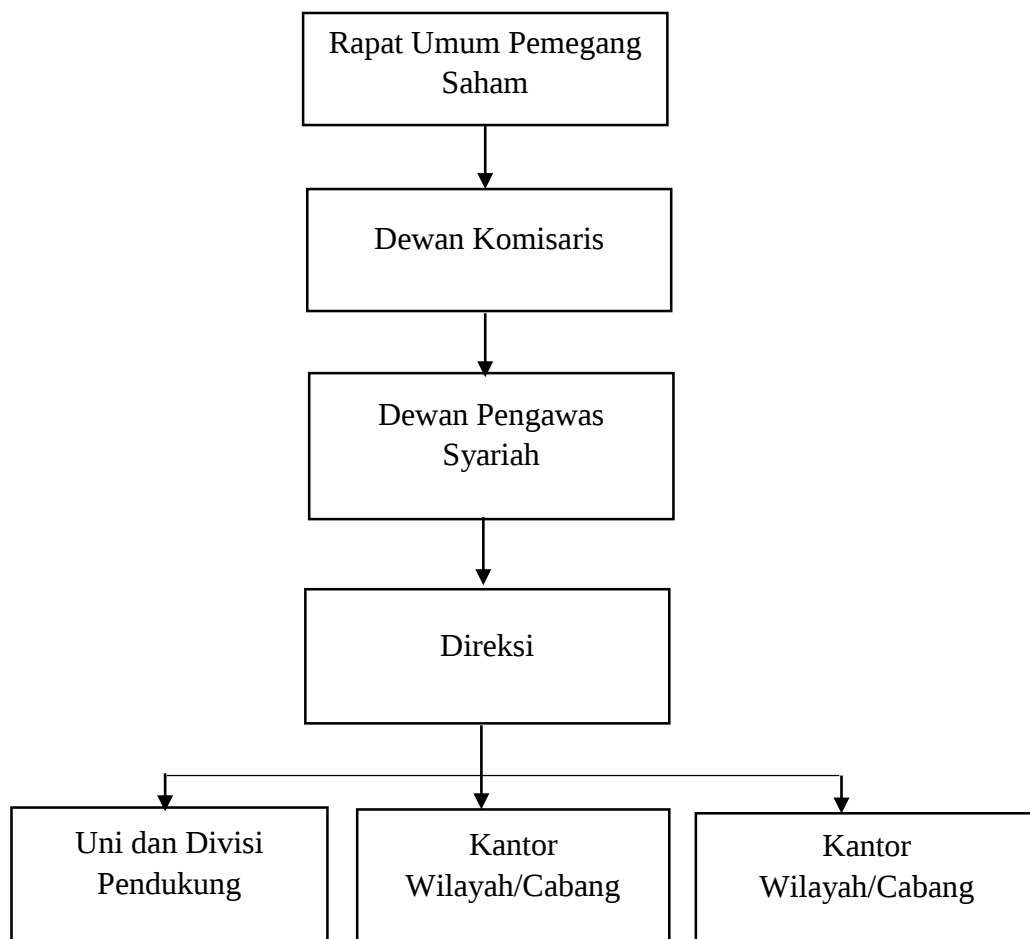
Bank Syariah di Indonesia pertama kali didirikan tahun 1992 yang bernama Bank Muamalat. Meskipun perkembangan perbankan syariah di Indonesia lebih lambat dari pada Negara lain namun Perbankan Syariah akan semakin berkembang. Pada tahun 1992-1998 di Indonesia hanya memiliki satu bank syariah yaitu Bank Muamalat yang terus eksis sampai sekarang. Kemudian tahun 1999 jumlahnya bertambah menjadi 3 unit dan tahun 2000 bank syariah maupun bank konvensional yang membuka usaha syariah menjadi 6 unit. Sedangkan Bank Pengkreditan Rakyat (BPR) Sudah mencapai 86 unit. Jumlah perbankan syariah akan semakin bertambah di tahun-tahun mendatang seiringt dengan adanya pemainpemain baru

maupun dengan dibukanya Islamic Window atau unit usaha di bank konvensional.⁵¹

4.1.1 Struktur Organisasi

Gambar 4.1

Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia Kota Langsa



Sumber: BSI Kota Kota Langsa, 2025

⁵¹<https://www.bankbsi.co.id/news-update/edukasi/sejarah-dan-perkembangan-bank-syariah-di-indonesia>

4.1.2 Data Nasabah Yang Terlambat Dalam Pembiayaan

Berdasarkan data pembiayaan yang dihimpun selama periode pengamatan, terdapat sejumlah nasabah yang mengalami keterlambatan dalam memenuhi kewajiban pembayaran angsuran pembiayaan. Keterlambatan pembayaran tersebut menunjukkan adanya permasalahan dalam kelancaran pembiayaan yang berpotensi memengaruhi kualitas portofolio pembiayaan lembaga keuangan khususnya di Bank Syariah Kota Langsa Cabang Darussalam.

Tabel 4.1

Data Tunggakan Nasabah

No	Nama Nasabah	Plafon Pembiayaan (Rp)	Angsuran per Bulan (Rp)	Jumlah Tertunggak	Total Tunggakan (Rp)	Jenis Keterlambatan	Upaya Penanganan Bank
1	Nasabah B	210.000.000	2.625.000	1	2.625.000	Terlambat Jangka Pendek	Peringatan & Komunikasi
2	Nasabah C	260.000.000	2.888.889	2	5.777.778	Terlambat Berulang	Restrukturisasi
3	Nasabah E	225.000.000	2.812.500	2	5.625.000	Menunggak	Restrukturisasi & Monitoring
4	Nasabah F	240.000.000	3.000.000	3	9.000.000	Tunggakan Jangka Menengah	Surat Peringatan
5	Nasabah G	280.000.000	3.200.000	4	12.800.000	Tunggakan Jangka Panjang	Restrukturisasi Lanjutan

Sumber: Bank Syariah Indonesia Darussalam Kota Langsa, 2026

Data tersebut menunjukkan bahwa keterlambatan pembayaran umumnya terjadi pada nasabah dengan pembiayaan jangka menengah hingga panjang. Sebagian besar nasabah yang terlambat mengemukakan

alasan keterbatasan arus kas, penurunan pendapatan, serta ketidaksesuaian antara jadwal angsuran dengan kemampuan pembayaran. Selain itu, faktor penggunaan dana pembiayaan yang tidak sepenuhnya sesuai dengan tujuan awal juga turut berkontribusi terhadap terjadinya keterlambatan pembayaran.

4.1.3 Data Kepemilikan Rumah Berbasis Murabahah Bank Syariah Indonesia Kota Langsa

Tabel 4.2

Data Kepemilikan Rumah Berbasis Murabahah

No	Kategori Tenor (Tahun)	Nilai Pembiayaan (Rp)	Jumlah Nasabah	Status Pembayaran
1	10–12	$\leq 300.000.000$	20	Lancar
2	13–15	300.000.001 – 500.000.000	30	Lancar
3	16–18	500.000.001 – 700.000.000	15	Kurang Lancar
4	19–20	$> 700.000.000$	10	Kurang Lancar
5	10–20	Variatif	5	Dalam Pengawasan Khusus
	Total		80	

Sumber: Bank Syariah Indonesia Darussalam Kota Langsa, 2026

4.2 Strategi Bank Syariah Indonesia Dalam Menangani Keterlambatan Pembayaran Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berbasis Akad Mmurabahah di Kota Langsa

Restrukturisasi Pembiayaan dan Pembiayaan Murabahah dalam Perbankandalam sistem perbankan, ketika nasabah mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajiban pembayaran cicilan, bank dapat memberikan solusi melalui restrukturisasi pembiayaan. Restrukturisasi ini merupakan proses penyesuaian kembali persyaratan kredit atau pembiayaan agar beban finansial nasabah menjadi lebih ringan.⁵² Mekanisme restrukturisasi dapat dilakukan melalui beberapa metode, seperti Penambahan dana guna mendukung keberlanjutan pembiayaan. Reklasifikasi bunga yang tertunggak menjadi bagian dari pokok pinjaman baru. Konversi utang menjadi penyertaan modal dalam suatu perusahaan. Restrukturisasi dapat dilakukan melalui penjadwalan ulan atau penyesuaian persyaratan kredit, sehingga cicilan per bulan menjadi lebih kecil meskipun jangka waktu pembayaran menjadi lebih panjang.⁵³

Salah satu tantangan dalam industri perbankan adalah pembiayaan bermasalah, yang dikenal sebagai *Non-Performing Financing (NPF)*. NPF terjadi ketika debitur mengalami kesulitan dalam melaksanakan kewajiban pembayaran berdasarkan perjanjian yang telah disepakati. Namun, kondisi

⁵² Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada.2018). hlm. 82

⁵³ Karim, Adiwarman A. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada.2018), hlm. 46

tersebut tidak melalui tahapan tertentu hingga akhirnya memengaruhi stabilitas keuangan bank. Jika jumlah pembiayaan bermasalah meningkat secara signifikan, hal ini dapat menyebabkan potensi kerugian operasional, permasalahan likuiditas, serta penurunan pendapatan bank. Oleh karena itu, manajemen risiko yang efektif diperlukan untuk mengendalikan dan memitigasi dampak dari pembiayaan bermasalah terhadap kinerja perbankan

Keterlambatan pembayaran pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) berbasis akad murabahah merupakan salah satu risiko inheren dalam aktivitas perbankan syariah. Di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kota Langsa, fenomena keterlambatan pembayaran muncul sebagai konsekuensi dari dinamika kondisi ekonomi nasabah, khususnya yang bergerak di sektor perdagangan dan jasa yang pendapatannya bersifat fluktuatif. Dalam perspektif akademik, kondisi ini mencerminkan adanya *credit risk* yang harus dikelola secara profesional tanpa mengabaikan prinsip-prinsip syariah.

Pembiayaan murabahah sebagai akad jual beli menempatkan kewajiban pembayaran angsuran secara tetap dan pasti sejak akad ditandatangani. Oleh karena itu, keterlambatan pembayaran tidak dapat diselesaikan melalui mekanisme bunga atau denda berbasis riba, melainkan melalui strategi yang berorientasi pada keadilan, kemaslahatan, dan kepatuhan syariah.

Hasil wawancara peneliti kepada Muhammad Aidil sebagai berikut:

*“Strategi preventif merupakan langkah awal yang dilakukan BSI untuk meminimalkan terjadinya keterlambatan pembayaran pembiayaan KPR murabahah. Strategi ini diwujudkan melalui proses analisis kelayakan pembiayaan yang ketat, meliputi penilaian karakter, kapasitas, kemampuan finansial, dan jaminan nasabah. Pendekatan ini sejalan dengan teori manajemen risiko perbankan syariah yang menekankan pentingnya early risk identification sebelum pembiayaan disalurkan. Di Kota Langsa, yang struktur ekonominya didominasi oleh sektor perdagangan dan jasa, BSI menyesuaikan analisis pembiayaan dengan kondisi pendapatan nasabah yang relatif fluktuatif. Penyesuaian ini menunjukkan bahwa strategi preventif tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga kontekstual sesuai karakteristik ekonomi lokal. Secara akademik, strategi ini berfungsi menekan potensi pembiayaan bermasalah sejak tahap awal akad ”.*⁵⁴

Hasil wawancara peneliti kepada Irfansyah Putra sebagai berikut:

*“Apabila keterlambatan pembayaran telah terjadi, BSI menerapkan strategi kuratif dengan pendekatan persuasif dan kekeluargaan. Strategi ini diwujudkan melalui komunikasi intensif dengan nasabah, pemberian peringatan secara bertahap, serta penawaran restrukturisasi pembiayaan seperti rescheduling, reconditioning, dan restructuring. Pendekatan kuratif ini mencerminkan implementasi prinsip syariah sebagaimana termuat dalam QS. Al-Baqarah ayat 280 yang menganjurkan pemberian kelonggaran kepada pihak yang mengalami kesulitan. Dalam perspektif akademik, strategi kuratif berfungsi sebagai mekanisme pemulihan (recovery mechanism) yang bertujuan menjaga keberlangsungan akad tanpa merugikan salah satu pihak. Dengan demikian, strategi ini tidak hanya berorientasi pada kepentingan bank, tetapi juga memperhatikan kondisi sosial ekonomi nasabah ”.*⁵⁵

Hasil wawancara peneliti kepada Ilham Dhani sebagai berikut:

“Strategi represif diterapkan BSI sebagai langkah terakhir apabila strategi preventif dan kuratif tidak membuahkan hasil. Langkah ini dapat berupa eksekusi jaminan sesuai ketentuan perjanjian akad dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, dalam

⁵⁴ Hasil wawancara kepada Muhammad Aidil (Kepada Cabang BSI Darussalam), Tanggal, 20 November 2025

⁵⁵ Hasil wawancara kepada Irfan Syahputra (Pembiayaan BSI Darussalam), Tanggal, 20 November 2025

praktiknya, BSI berupaya seminimal mungkin menggunakan strategi represif karena berpotensi menimbulkan dampak sosial dan menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga keuangan syariah. Penerapan strategi penanganan keterlambatan pembayaran yang berbasis syariah berimplikasi positif terhadap stabilitas pembiayaan KPR murabahah di Kota Langsa. Dengan pendekatan yang adaptif dan humanis, BSI mampu menekan tingkat pembiayaan bermasalah serta menjaga hubungan jangka panjang dengan nasabah. Secara akademik, hal ini memperkuat argumen bahwa keberhasilan strategi perbankan syariah tidak hanya diukur dari aspek finansial, tetapi juga dari keberhasilannya menjaga keseimbangan antara kepentingan ekonomi dan nilai-nilai etika Islam”⁵⁶

Dari hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa keterlambatan pembayaran merupakan risiko pembiayaan yang tidak dapat dihindari, terutama dipengaruhi oleh kondisi ekonomi nasabah yang bersifat fluktuatif. Kondisi ini menuntut bank syariah untuk menerapkan strategi penanganan yang tidak hanya efektif secara manajerial, tetapi juga selaras dengan prinsip-prinsip syariah. BSI Kota Langsa menerapkan strategi penanganan keterlambatan pembayaran secara bertahap dan terintegrasi, yang mencakup strategi preventif, kuratif, dan represif. Strategi preventif dilakukan melalui analisis kelayakan pembiayaan yang komprehensif serta edukasi nasabah mengenai hak dan kewajiban dalam akad murabahah. Pendekatan ini terbukti penting dalam meminimalkan potensi pembiayaan bermasalah sejak tahap awal akad.

Strategi represif digunakan sebagai langkah terakhir apabila upaya preventif dan kuratif tidak memberikan hasil yang optimal. Meskipun

⁵⁶ Hasil wawancara kepada Ilham Dhani (Adm Pembiayaan BSI Darussalam), Tanggal, 20 November 2025

berfungsi sebagai alat perlindungan aset bank dan penegakan disiplin akad, penerapan strategi represif tetap memperhatikan aspek keadilan dan etika syariah agar tidak menimbulkan kemudharatan bagi nasabah. Secara keseluruhan, strategi yang diterapkan Bank Syariah Indonesia Kota Langsa dalam menangani keterlambatan pembayaran pembiayaan KPR murabahah telah mencerminkan prinsip manajemen risiko syariah yang efektif dan berkeadilan. Strategi tersebut tidak hanya berkontribusi terhadap stabilitas pembiayaan dan kesehatan keuangan bank, tetapi juga memperkuat kepercayaan masyarakat serta mendukung pengembangan sistem perbankan syariah yang berkelanjutan di Kota Langsa.

Dapat disimpulkan secara keseluruhan bahwa Strategi Bank Syariah Indonesia Dalam Menangani Keterlambatan Pembayaran Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berbasis Akad Mmurabahah di Kota Langsa sebagai berikut:

1. Strategi Preventif dalam Mengantisipasi Keterlambatan Pembayaran

Strategi preventif merupakan langkah awal yang dilakukan BSI Kota Langsa untuk mencegah terjadinya keterlambatan pembayaran pembiayaan KPR murabahah. Strategi ini diwujudkan melalui proses analisis kelayakan pembiayaan yang ketat, mulai dari penilaian karakter nasabah, kemampuan membayar, stabilitas pendapatan, hingga kecukupan jaminan.

2. Strategi Kuratif dalam Menangani Keterlambatan Pembayaran

Apabila keterlambatan pembayaran telah terjadi, BSI Kota Langsa menerapkan strategi kuratif dengan pendekatan persuasif dan humanis. Strategi ini dilakukan melalui komunikasi intensif antara pihak bank dan nasabah untuk mengidentifikasi penyebab keterlambatan, baik yang bersifat sementara maupun struktural.

3. Integrasi Strategi dengan Prinsip Syariah

Pembahasan ini menunjukkan bahwa strategi BSI Kota Langsa dalam menangani keterlambatan pembayaran pembiayaan KPR murabahah tidak bersifat parsial, melainkan terintegrasi dalam kerangka manajemen risiko syariah. Strategi preventif, kuratif, dan represif dijalankan secara berjenjang dengan mengedepankan prinsip kepatuhan syariah (*shariah compliance*).

4.3 Faktor Yang Menjadi Penyebab Keterlambatan Pembayaran Angsuran Pembiayaan Murabahah di Kota Langsa

Pembiayaan Murabahah merupakan perjanjian antara bank dengan nasabahnya. Perjanjian tersebut dalam bentuk pembiayaan pembelian atas sesuatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Nasabah akan membayar kepada bank sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan (pada tanggal jatuh tempo) dan lazimnya pembiayaan ini merupakan pembiayaan yang pendek.

Penyelamatan pembiayaan (restrukturisasi pembiayaan) adalah istilah teknis yang biasa dipergunakan di kalangan perbankan terhadap upaya dan langkah-langkah yang dilakukan lembaga keuangan dalam mengatasi pembiayaan bermasalah. Dengan kata lain restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan lembaga keuangan dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui *rescheduling* (penjadwalan kembali), *reconditioning* (persyaratan kembali), dan *restructuring* (penataan kembali).

Keterlambatan pembayaran angsuran pembiayaan murabahah merupakan salah satu permasalahan utama dalam pengelolaan pembiayaan di perbankan syariah, termasuk di Kota Langsa. Secara akademik, keterlambatan pembayaran tidak hanya dipandang sebagai kegagalan nasabah dalam memenuhi kewajiban finansial, tetapi juga sebagai refleksi dari interaksi kompleks antara faktor ekonomi, sosial, kelembagaan, dan perilaku. Dalam konteks pembiayaan kepemilikan rumah berbasis akad murabahah, faktor-faktor penyebab keterlambatan pembayaran perlu dianalisis secara komprehensif untuk memperoleh gambaran yang utuh mengenai akar permasalahan yang terjadi.

Hasil wawancara peneliti kepada Muhammad Aidil sebagai berikut:

*“Faktor ekonomi merupakan penyebab utama keterlambatan pembayaran angsuran pembiayaan murabahah di Kota Langsa. Sebagian besar nasabah pembiayaan KPR murabahah memiliki sumber pendapatan yang tidak tetap, khususnya yang bergerak di sektor perdagangan, jasa, dan usaha mikro. Fluktuasi pendapatan yang dipengaruhi oleh kondisi pasar, daya beli masyarakat, serta situasi ekonomi regional menyebabkan ketidakstabilan kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran angsuran secara tepat waktu “.*⁵⁷

Hasil wawancara peneliti kepada Ilham Dhani sebagai berikut:

*“Faktor kelembagaan dari pihak bank juga berkontribusi terhadap keterlambatan pembayaran angsuran pembiayaan murabahah. Keterbatasan sistem monitoring, intensitas komunikasi yang kurang optimal, serta keterlambatan dalam mendeteksi potensi pembiayaan bermasalah dapat memperbesar risiko keterlambatan pembayaran. Jika pengawasan pasca pencairan tidak dilakukan secara intensif, nasabah yang mulai mengalami kesulitan keuangan tidak segera mendapatkan solusi yang tepat“.*⁵⁸

Hasil wawancara peneliti kepada Yodi Novlandu sebagai berikut:

*“Sebagian besar nasabah menyatakan bahwa keterlambatan pembayaran angsuran terjadi akibat menurunnya atau tidak stabilnya pendapatan bulanan. Kondisi ini banyak dialami oleh nasabah yang bekerja di sektor informal, seperti pedagang, wiraswasta, dan pekerja jasa. Pendapatan tidak tetap, terkadang ramai, kadang sepi. Kalau lagi sepi, terpaksa angsuran rumah jadi terlambat karena harus mendahulukan kebutuhan keluarga “.*⁵⁹

⁵⁷ Hasil wawancara kepada Muhammad Aidil (Kepada Cabang BSI Darussalam), Tanggal, 20 November 2025

⁵⁸ Hasil wawancara kepada Ilham Dhani (Adm Pembiayaan BSI Darussalam), Tanggal, 20 November 2025

⁵⁹ Hasil wawancara kepada Yodi Novlandu (Nasabah BSI Darussalam), Tanggal, 22 November 2025

Hasil wawancara peneliti kepada Nur Aisyah sebagai berikut:

“Meningkatnya kebutuhan rumah tangga, seperti biaya pendidikan anak, kesehatan, dan kebutuhan pokok, menjadi alasan utama keterlambatan pembayaran angsuran. Kalau ada kebutuhan mendadak, seperti anak sakit atau biaya sekolah, uang angsuran terpakai dulu. Jadi pembayarannya mundur.”⁶⁰

Berdasarkan hasil wawancara dengan nasabah, dapat disimpulkan bahwa keterlambatan pembayaran angsuran pembiayaan murabahah di Kota Langsa disebabkan oleh kombinasi faktor ekonomi (ketidakstabilan pendapatan), sosial (beban kebutuhan rumah tangga), dan perilaku (kurangnya disiplin serta pemahaman akad). Temuan empiris ini memperkuat analisis teoritis bahwa keterlambatan pembayaran tidak hanya berkaitan dengan kemampuan finansial, tetapi juga dengan kesadaran, tanggung jawab, dan manajemen keuangan nasabah.

Faktor utama penyebab keterlambatan pembayaran adalah ketidakstabilan pendapatan nasabah, khususnya bagi nasabah yang bekerja di sektor informal dan usaha mandiri. Fluktuasi pendapatan menyebabkan kemampuan membayar angsuran menjadi tidak konsisten, sehingga meningkatkan risiko keterlambatan pembayaran pembiayaan murabahah. Selain itu, meningkatnya kebutuhan rumah tangga yang bersifat mendesak, seperti biaya pendidikan dan kesehatan, mendorong nasabah untuk memprioritaskan pengeluaran jangka pendek dibandingkan kewajiban pembiayaan.

⁶⁰ Hasil wawancara kepada Nur Aisyah (Nasabah BSI Darussalam), Tanggal, 22 November 2025

Secara keseluruhan, hasil wawancara ini menegaskan bahwa upaya penanganan keterlambatan pembayaran pembiayaan murabahah memerlukan pendekatan yang komprehensif, tidak hanya berfokus pada aspek penagihan, tetapi juga pada peningkatan edukasi, pendampingan, dan kesadaran nasabah. Kesimpulan ini menjadi landasan penting bagi Bank Syariah Indonesia dalam menyempurnakan strategi pengelolaan pembiayaan murabahah yang berkelanjutan dan sesuai dengan prinsip syariah di Kota Langsa.

4.4 Analisa Hasil Penelitian

Berdasarkan analisis hasil penelitian ini bertujuan untuk mengkaji secara mendalam temuan empiris yang diperoleh dari hasil wawancara, observasi, dan telaah dokumen terkait strategi Bank Syariah Indonesia (BSI) dalam menangani keterlambatan pembayaran pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) berbasis akad murabahah di Kota Langsa. Analisis dilakukan dengan mengaitkan temuan lapangan dengan kerangka teori perbankan syariah, manajemen risiko pembiayaan, serta prinsip-prinsip akad murabahah.

a. Analisis Faktor Penyebab Keterlambatan Pembayaran

Hasil penelitian menunjukkan bahwa keterlambatan pembayaran angsuran pembiayaan murabahah di BSI Cabang Langsa dipengaruhi oleh kombinasi faktor ekonomi, sosial, dan perilaku nasabah. Ketidakstabilan pendapatan, khususnya pada nasabah yang bekerja di sektor informal,

menjadi faktor dominan yang memengaruhi kemampuan membayar angsuran. Temuan ini sejalan dengan teori kemampuan membayar (*repayment capacity*), yang menyatakan bahwa kestabilan pendapatan merupakan determinan utama kelancaran pembiayaan.

Selain faktor ekonomi, faktor sosial berupa meningkatnya kebutuhan rumah tangga juga berperan signifikan. Nasabah cenderung memprioritaskan pemenuhan kebutuhan dasar dibandingkan kewajiban pembiayaan jangka panjang. Dari aspek perilaku, rendahnya disiplin pengelolaan keuangan dan minimnya pemahaman terhadap akad murabahah turut memperbesar risiko keterlambatan pembayaran. Hal ini menguatkan konsep *willingness to pay* sebagai variabel penting selain kemampuan finansial.

b. Analisis Bentuk Keterlambatan Pembayaran

Analisis terhadap bentuk keterlambatan pembayaran menunjukkan bahwa keterlambatan tidak bersifat seragam, melainkan terdiri atas keterlambatan jangka pendek, keterlambatan berulang, keterlambatan jangka menengah, dan keterlambatan akibat faktor administratif. Keterlambatan jangka pendek umumnya bersifat sementara dan masih dapat ditangani melalui pendekatan persuasif. Sebaliknya, keterlambatan berulang dan jangka menengah menunjukkan adanya masalah struktural dalam kondisi keuangan nasabah.

Dalam perspektif manajemen risiko pembiayaan syariah, variasi bentuk keterlambatan ini menuntut bank untuk melakukan klasifikasi risiko

secara tepat agar strategi penanganan yang diterapkan bersifat proporsional dan efektif. Temuan ini memperkuat pentingnya sistem monitoring pembiayaan yang berkelanjutan.

c. Analisis Strategi Penanganan Keterlambatan Pembayaran

Hasil penelitian menunjukkan bahwa BSI Cabang Langsa menerapkan strategi penanganan keterlambatan pembayaran secara bertahap, meliputi strategi preventif, kuratif, dan represif. Strategi preventif diwujudkan melalui analisis kelayakan pembiayaan yang komprehensif serta edukasi awal kepada nasabah mengenai kewajiban akad murabahah. Strategi ini berfungsi sebagai upaya pencegahan risiko pembiayaan sejak tahap awal.

Pada tahap kuratif, BSI Cabang Langsa mengedepankan pendekatan persuasif dan komunikatif, seperti pengingat pembayaran, dialog dengan nasabah, dan restrukturisasi pembiayaan. Strategi ini selaras dengan prinsip keadilan dan tolong-menolong dalam perbankan syariah. Strategi represif digunakan sebagai langkah terakhir, dengan tetap mempertimbangkan aspek kehati-hatian dan kepatuhan terhadap prinsip syariah.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Penelitian berjudul Strategi Bank Syariah Indonesia Dalam Menangani Keterlambatan Pembayaran Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berbasis Akad Murabahah di Kota Langsa dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Keterlambatan pembayaran angsuran pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia Cabang Langsa disebabkan oleh faktor ekonomi, sosial, dan perilaku nasabah. Faktor ekonomi berupa ketidakstabilan pendapatan, khususnya pada nasabah yang bekerja di sektor informal dan usaha mandiri, menjadi penyebab dominan keterlambatan pembayaran.
- b. Strategi yang diterapkan oleh Bank Syariah Indonesia Cabang Langsa dalam menangani keterlambatan pembayaran pembiayaan murabahah dilakukan secara bertahap dan berkelanjutan, meliputi strategi preventif, kuratif, dan represif. Strategi preventif diwujudkan melalui analisis kelayakan pembiayaan dan edukasi kepada nasabah sejak awal akad. Strategi kuratif dilakukan dengan pendekatan persuasif dan komunikatif, seperti pengingat pembayaran serta restrukturisasi pembiayaan.

5.2 Saran

- a. Bank Syariah Indonesia Cabang Langsa disarankan untuk terus memperkuat strategi preventif dalam pengelolaan pembiayaan murabahah, khususnya melalui peningkatan kualitas analisis kelayakan pembiayaan dengan mempertimbangkan stabilitas pendapatan dan karakter nasabah secara lebih mendalam
- b. Nasabah pembiayaan murabahah disarankan untuk meningkatkan disiplin dan perencanaan keuangan dalam memenuhi kewajiban pembayaran angsuran. Nasabah diharapkan mampu mengelola pendapatan secara lebih bijak dengan menyisihkan dana angsuran sebagai prioritas utama

DAFTAR PUSTAKA

- Adiwarman Azwar Karim, *Ekonomi Mikro Islami* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017)
- Akdon, *Strategi Manajemen For Educational management*, (Bandung: Alfabeta, 2009)
- Arum Fitriana Rohmah, “Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Bank Syariah,” *Interest* 12 (2014): 67–79
- Antonio, M. S. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. (Jakarta: Gema Insani.2011)
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.2008)
- Adiwarman Karin, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan keuangan*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2016)
- Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press,2018)
- Abdulmalik, *Tafsir Al-Azhar*, Jakarta: Pustaka Panimas, 1982
- Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan Edisi Keempat*, (Jakarta: Rajawali Pers,2011)
- David Mc Namee and Georgers Salim PhD. Institute Internal Auditor, “Risk Management, Changing the Auditor Paradigm” December 1988
- Faisal, Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah dalam Mendukung Manajemen Resiko Sebagai Implementasi Prudential Principle Pada Bank Syariah di Indonesia, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 11, No.3. 2011
- Hifna Rizqiyani Maulida, Sofiah. Strategi Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah Akad Murabahah Di Bank Syariah Indonesia KCP Banyuwangi A Yani. *Jurnal Penelitian Nusantara* Vol, 1. No, 3 2025
- Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Edisi II, Ekonisia, (Yogyakarta, 2015),
- Isna Arifatul Fatwa. Analisis Konsep Keadilan dalam Sistem Perbankan Syariah: Studi Kasus Implementasi Akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia. *Jurnal Sahmiyya* Vol 3, No 2 2024
- Ismail. *Perbankan Syariah*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group.2011),
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2017)

- Komaruddin dan Yooke Tjuparman, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, cet.5 (Jakarta:Bumi Aksara, 2014),
- Muhamad. (2014). *Manajemen Bank Syariah*. (Yogyakarta: UPP STIM YKPN.2014)
- Mujahidin, Akhmad, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.2016)
- Moh. Kasiram, *Metodologi Penelitian Kualitatif-Kuantitatif*, (Malang: UIN-Malang Press, 2017)
- Mudrajad Kuncoro, *Strategi bagaimana meraih keunggulan kompetitif*, (Jakarta: Erlangga.2017)
- Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: Bumi Aksara,2015)
- Moh Rifai, *Konsep Perbankan Syari'ah*, (Semarang: CV. Wicaksana,2017)
- Nasution, A. P. (2019). Implementasi e–budgeting sebagai upaya peningkatan transparansi dan akuntabilitas Pemerintah daerah kota binjai. *Jurnal akuntansi bisnis dan publik*, Vol, 9. No. 2, 2019
- Nurhayati Lubis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah Di Indonesia, *JURNAL AL-HISBAH*. Vol, 4. No, 3. 2024
- Putri, A. M., & Rahmawati, N. Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Produk Murabahah di Perbankan Syariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol, 6. No, 3, 2020
- Saryono, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2016)
- Sugeng Widodo, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan*, (Yogyakarta: Kaukaba,2014)
- Septy Rahma Dwi, Nurnasrina. Upaya Bank Syariah Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah. *Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*. Vol. 2, No. 4. 2024
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. (Bandung: Alfabeta.2022)
- Suyadi Prawirosentono, *Manajemen Stratejik dan Pengambilan Keputusan Korporasi*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2018)

Saryono, Metode Penelitian Kualitatif, (Bandung: Alfabeta, 2016)

Totok Budi Santoso, Sigit Triandaru, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*,
(Jakarta: Salemba Empat, 2017)

Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005)