



Akad Murabahah pada Pembiayaan Modal Usaha dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

Mardalena Hanifah¹, Meidana Pascadinianti²

¹Fakultas Hukum Universitas Riau, e-mail: mardalena.h@lecturer.unri.ac.id

²Fakultas Hukum Universitas Indonesia, e-mail: meidana.pascadinianti31@ui.ac.id

Info Artikel

Masuk: 17 Januari 2025

Diterima: 31 Juli 2025

Terbit: 31 Juli 2025

Keywords:

Business capital; Financing; Murabahah.

Kata kunci:

Modal usaha; Murabahah; Pembiayaan.

Corresponding Author:

Mardalena Hanifah, E-mail: mardalena.h@lecturer.unri.ac.id

Abstract

Murabahah financing is structured as a sale-purchase agreement in which the financier discloses its acquisition cost and agreed profit margin to the purchaser. In practice at PT Permodalan Nasional Madani Mekaar Syariah, however, funding is disbursed as cash rather than via the delivery of specific goods, raising questions about the fulfillment of shariah-mandated sale conditions. This study examines the implementation of the murabahah contract in Mekaar Syariah's business-capital financing through a sociological, descriptive approach. Primary data were collected via in-depth interviews with branch managers, officers, and clients; secondary data were drawn from organizational documents and DSN-MUI fatwas. Findings reveal that at the Kuantan Mudik branch, financing is provided in monetary form prior to any actual acquisition or transfer of goods, thereby failing to satisfy the essential sale elements prescribed by Islamic law and DSN-MUI Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Although clients are formally authorized under a wakalah (agency) arrangement to purchase assets for their enterprises, many divert funds to non-productive, consumptive expenditures. The murabahah contract is executed only at disbursement, concurrently with a wakalah contract, without subsequent verification of goods procurement or ownership transfer. These practices contravene the fundamental requirements of murabahah, namely, the existence of a tangible asset, pre-contract negotiation of profit margin, and clear transfer of ownership. To align Mekaar Syariah's operations with shariah principles, the institution must strengthen its operational protocols and internal controls, ensuring that financing transactions genuinely reflect a sale, purchase of specified goods.

Abstrak

Pembiayaan murabahah adalah kontrak jual beli antara pembeli dan penjual, yang menyepakati harga jual, terdiri dari harga beli dan keuntungan penjual. Nasabah tidak melakukan jual beli dalam pembiayaan tersebut dan PNM Mekaar Syariah tidak memberikan kuasa kepada mereka. Penelitian ini berfokus pada bagaimana akad murabahah digunakan dalam pembiayaan modal usaha PT. Permodalan Nasional Madani Mekaar berdasarkan hukum ekonomi syariah. Penelitian ini dilakukan dengan metode sosiologis dengan pendekatan deskriptif. Baik populasi maupun

DOI:

10.24843/JMHU.2025.v14.i0
2.p16

sampel terkait dengan masalah yang diteliti. Penelitian ini menggunakan sumber data primer dan sekunder dan metode pengumpulan datanya adalah wawancara dan kajian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penggunaan akad murabahah untuk pembiayaan modal usaha di PNM Mekaar Syariah tidak memenuhi syarat dan rukun murabahah yang ditetapkan dalam hukum Islam dan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. PNM Mekaar Syariah Cabang Kuantan Mudik memberikan pembiayaan untuk membeli barang kebutuhan bisnis nasabah melalui akad murabahah. Namun, karena pembiayaan diberikan dalam bentuk uang sesuai dengan pengajuan pembiayaan nasabah, perjanjian jual beli antar PNM Mekaar Syariah dan nasabah tidak terjadi. Setelah itu, nasabah diberi wewenang untuk menggunakan uang pembiayaan untuk membeli barang-barang yang diperlukan oleh bisnis. Namun, klien biasanya tidak menggunakan wewenang tersebut dan malah membeli barang-barang lain seperti hal-hal konsumtif. Penggunaan akad murabahah hanya dilakukan pada saat pencairan dana pembiayaan dan dilakukan bersamaan dengan akad wakalah.

I. Pendahuluan

Karena ketidakpastian yang semakin meningkat, masyarakat modern harus mempertimbangkan kebutuhan hidup di masa depan. Melakukan aktivitas bisnis adalah salah satu cara manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya yang semakin kompleks. Kehidupan masyarakat saat ini berubah dengan sangat cepat sehingga manusia bekerja untuk hidup setiap hari.

Memenuhi kebutuhan hidup secara cepat telah memungkinkan orang untuk berbisnis. Bentuk hubungan bisnis atau kerjasama bisnis ini sangat beragam tergantung pada bidang bisnis apa yang dijalankan. Kebutuhan modal bagi bisnis juga semakin meningkat seiring dengan perkembangan aktivitas bisnis. Sarana untuk menyediakan dana yang diperlukan oleh bisnis atau masyarakat harus diperluas. Lembaga keuangan memiliki peran strategis karena tugas utama mereka adalah mengumpulkan dana dari masyarakat dan menyalurkan dana tersebut secara efektif dan efisien ke masyarakat. "Lembaga Jasa Keuangan yang selanjutnya disebut LJK adalah lembaga yang melaksanakan kegiatan di sektor perbankan, pasar modal, perasuransian, dan pensiun, lembaga pembiayaan, dan lembaga jasa keuangan lainnya"¹, menurut pasal 1 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 51/POJK.03/2017 tentang Penerapan Keuangan Berkelanjutan Bagi Lembaga Jasa Keuangan, Emiten dan Perusahaan Publik.

PT Permodalan Nasional Madani (Persero), juga dikenal sebagai PNM, adalah lembaga keuangan khusus yang didirikan sebagai hasil komitmen pemerintah untuk mengembangkan, memajukan, dan memelihara usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM). PNM dibentuk sebagai Persero dan diatur oleh pemerintah oleh Peraturan

¹ Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, "Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 51 /POJK.03/2017 Tentang Penerapan Keuangan Berkelanjutan Bagi Lembaga Jasa Keuangan, Emiten, Dan Perusahaan Publik," 2017.

Pemerintah Nomor 38 Tahun 1999 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia.²

PNM meluncurkan layanan pinjaman modal untuk pelaku usaha ultra mikro melalui program Membina Ekonomi Keluarga Sejahtera (PNM Mekaar). Pembiayaan PNM Mekaar Syariah tidak memerlukan agunan fisik; sebaliknya, bersifat tanggung renteng kelompok, dengan syarat harus mengikuti prosedur persiapan pembiayaan dan pertemuan kelompok mingguan (PKM).³

PNM menggunakan sistem kredit untuk memberikan pembiayaan atau pinjaman kepada konsumen. Menurut OP Simongkir, kredit adalah pemberian prestasi, seperti uang atau barang, dengan balas prestasi (kontraprestasi) yang terjadi pada waktu prestasi uang. Oleh karena itu, transaksi kredit membahas uang sebagai alat kredit. "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan," menurut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

PNM Mekaar Syariah dan nasabah pembiayaan modal usaha bertindak sebagai pemilik dan pengguna dana daripada bertindak sebagai penjual dan pembeli. Hal ini berbeda dengan kenyataan bahwa *murabahah* seharusnya akad transaksi jual beli, bukan akad pinjam uang. Namun, jika kedua belah pihak setuju bahwa penggunaan akad *murabahah* digunakan sebagai modal usaha, itu tidak masalah, asalkan tujuan pembelian barang diwakilkan kepada nasabah. Pinjaman yang diberikan oleh bank kepada pihak lain yang mewajibkan pihak pertama untuk melunasi utang dengan bunga dalam jangka waktu tertentu.⁴

Kredit adalah transaksi antara orang yang memberikan kredit dan orang yang menerimanya, atau antara kreditor dan debitor. Mereka mencari keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan pada kepercayaan, risiko, dan pertukaran ekonomi masa depan. Setiap kredit yang telah disetujui oleh pemberi dan penerima harus dituangkan dalam bentuk perjanjian yang sah. Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian didefinisikan sebagai suatu perjanjian yang dibuat oleh satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Jika Anda ingin mendapatkan pembiayaan melalui sistem kredit, Anda harus memperhatikan prinsip-prinsip kredit yang baik. Sebelum memberikan kredit kepada nasabah, PNM melakukan penilaian menyeluruh terhadap watak, kemampuan, modal, jaminan, dan prospek bisnis nasabah. Apabila penilaian PNM menunjukkan hasil yang positif, PNM harus memutuskan untuk memberikan kredit dan kedua belah pihak harus menandatangani perjanjian kredit untuk menciptakan hubungan hukum antara mereka. Perjanjian pembiayaan PNM dilaksanakan dengan menggunakan media akad *murabahah*. Akad *murabahah* mengacu pada transaksi jual beli suatu barang sebesar harga barang

² PT Permodalan Nasional Madani, "Tentang Permodalan Nasional Madani," n.d.

³ Ja'far Nasution, Ali Hardana, and Arti Damisa, "Implementasi Akad Murabahah Untuk Pembiayaan Modal Usaha Di Bank Syariah Indonesia Sapirok," *Jurnal Pengabdian Masyarakat: Pemberdayaan, Inovasi Dan Perubahan* 2, no. 4 (2022): 140-49, <https://doi.org/https://doi.org/10.59818/jpm.v2i4.237>.

⁴ Kementerian Keuangan, "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan," *Lembaran Negara Republik Indonesia*, 1998.

tersebut ditambah dengan margin yang disepakati oleh kedua belah pihak dimana penjual menginformasikan harga perolehan terlebih dahulu. Menurut Fatwa DSN No.4/DSN-MUI/IV/2000 *Murabahah*, bank syariah harus memiliki fasilitas *murabahah* untuk membantu masyarakat dalam melanjutkan dan meningkatkan kesejahteraan di berbagai kegiatan. Ini berarti menjual barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayar kepada penjual dengan harga yang lebih tinggi sebagai laba yang telah disepakati. Perbedaan yang tampak pada jual beli *murabahah* adalah penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang, kemudian kedua belah pihak melakukan negosiasi tentang keuntungan yang akhirnya disepakati. Pada prinsipnya, kerelaan kedua belah pihak merupakan komponen penting dalam proses *murabahah*.

Peneliti tidak menemukan unsur jual beli dalam pembiayaan *murabahah* dalam modal usaha di PNM Mekaar Syariah. Pihak PNM memberikan pembiayaan berupa uang tunai kepada pihak nasabah untuk modal usahanya dan pihak PNM juga mewakili pembelian barang kepada nasabah dengan menggunakan akad *wakalah*. *Murabahah* adalah salah satu skim di perbankan syariah yang paling diminati masyarakat.⁵

Menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah, "*wakalah* adalah pemberian kuasa dari pemberi kuasa (*muwakkil*) kepada penerima kuasa (wakil) dalam hal yang boleh diwakilkan, dimana penerima kuasa (wakil) tidak menanggung resiko terhadap apa yang diwakilkan, kecuali karena kecerobohan atau wanprestasi."⁶ Bahwa yang dimaksud dengan "akta *wakalah*" adalah penyerahan seseorang kepada orang lain untuk melakukan sesuatu yang berlaku selama yang mewakili masih hidup. Ada hubungan antara pihak yang memiliki modal dan pihak yang membutuhkan modal melalui akad ini; bank mendapatkan keuntungan dari hubungan ini. Dengan mempertimbangkan dalil Al-Qur'an, hadist, *ijma'*, dan *qiyas* yang menunjukkan adanya perwakilan, agama Islam mengizinkan adanya perwakilan (*wakalah*).⁷ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Bab XVII, Pasal 452-520, membahas *wakalah* secara khusus.

Dalam hal pembiayaan modal usaha, akad *murabahah* yang diterapkan di PNM Mekaar Syariah tidak sesuai dengan pengertian dasar *murabahah* yang tercantum dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 4 Tahun 2000, yang menyatakan bahwa "*murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga barang yang lebih sebagai laba."⁸

Secara syariah, akad *murabahah* dengan penerapan akad *wakalah* dibenarkan. Namun, keduanya harus berbeda agar jelas kedudukan masing-masing para pihak. PNM bertindak sebagai pemberi kuasa dan nasabah bertindak sebagai penerima kuasa dalam akad *wakalah*. Sebaliknya, PNM bertindak sebagai penjual dan pihak nasabah sebagai pembeli dalam akad *murabahah*. Maka, setelah akad *wakalah* selesai, akad *murabahah* harus

⁵ Bagya Agung Prabowo, "Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah Di Indonesia Dan Malaysia)," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 16, no. 1 (2009): 106-26, <https://doi.org/10.20885/iustum.vol16.iss1.art7>.

⁶ Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia, "Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah," *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan*, 2014.

⁷ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah; Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer* (Jakarta: Kencana, 2019).

⁸ DSN-MUI, "Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah," *Direktori Putusan Mahkamah Agung*, 2000.

dilakukan. Setelah akad *wakalah* selesai, bukti pembelian diberikan kepada PNM, yang berarti bahwa barang yang dibeli dengan cara diwakilkan sudah berada di tangan PNM, dan PNM dapat menjual kembali barang tersebut kepada nasabah. Ini akan mencegah *gharar* dalam akad *murabahah* karena barang atau jasa sudah dalam penguasaan pihak PNM saat akad *murabahah* diberlakukan. Sementara di PNM, akad *wakalah* dan *murabahah* dilaksanakan secara bersamaan. Karena kedudukan masing-masing pihak dan status kepemilikan barang belum jelas, hal ini dapat menyebabkan *gharar*. Pada pelaksanaannya, nasabah tidak melaksanakan wewenang yang diberikan, dan dana yang diberikan juga digunakan tidak sesuai dengan rencana.

Permasalahannya bagaimanakah manfaat akad *Murabahah* dalam pembiayaan modal usaha berdasarkan hukum ekonomi syariah. Sebelumnya telah dilakukan penelitian oleh:

1. Adham Septia Wildan Satrio dengan judul Penerapan Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Mikro di BRI Syariah KCP Majapahit Semarang dengan hasil penelitian terhadap pembiayaan mikro di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Majapahit Semarang adalah pembiayaan mikro dengan akad *murabahah* telah sesuai dengan prinsip syariah sesuai dengan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yaitu kegiatan usahanya tidak melanggar ketentuan-ketentuan yang melanggar prinsip syariah yaitu : *riba, maisir, gharar, haram, dan zalim* dan telah sesuai dengan Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/2000/IV tentang *Murabahah* mengenai pelaksanaan proses pembiayaan mikro.⁹
2. Eka Rizki Saputra dengan judul Penyertaan Akad *Wakalah* pada Pembiayaan *Murabahah* (Studi di BNI Syariah Kantor Cabang Kendari), dengan hasil penelitian Implementasi penyertaan akad *wakalah* pada pembiayaan *murabahah* di BNI Syariah Cabang Kendari ternyata tidak sesuai dengan skema alur pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank itu sendiri. Pertama, akad *murabahah* yang harusnya dilakukan setelah nasabah selaku perwakilan bank membeli barang kepada supplier ternyata dilaksanakan bersamaan dengan akad *wakalah*. Kedua, pembelian barang melalui perwakilan kepada nasabah ternyata bukan atas nama bank melainkan atas nama nasabah itu sendiri. Ketiga, dana pembelian barang yang harusnya dibayar langsung oleh bank kepada supplier ternyata dicairkan terlebih dahulu dengan cara mentransfer ke rekening nasabah. Artinya, nasabah yang hendak membeli barang kepada supplier telah dilengkapi dengan surat *wakalah* dan sejumlah uang. Jadi, tugas bank untuk membeli dan membayar barang diambil alih dan diserahkan sepenuhnya kepada nasabah.¹⁰

Penelitian ini bertujuan untuk menentukan manfaat akad *murabahah* dalam pembiayaan modal usaha pada PT. Permodalan Nasional Madani Mekaar Syariah berdasarkan hukum ekonomi syariah.

⁹ Adham Septia Wildan Satrio, "Penerapan Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Mikro Di BRI Syariah KCP Majapahit Semarang" (Universitas Islam Negeri Walisongo, 2016), <https://doi.org/https://eprints.walisongo.ac.id/id/eprint/5986/>.

¹⁰ Eka Rizky Saputra, "Penyertaan Akad Wakalah Pada Pembiayaan Murabahah (Studi Di BNI Syariah Cabang Kendari)" (Institut Agama Islam Negeri Kendari, 2015), <https://digilib.iainkendari.ac.id/397/>.

2. Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan, prinsip, dan doktrin hukum untuk menyelesaikan masalah hukum. Penelitian hukum terbagi menjadi dua jenis: penelitian hukum normatif dan penelitian hukum sosiologis. Penelitian hukum normatif mempelajari asas-asas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi penelitian hukum, dan perbandingan hukum. Sementara penelitian hukum sosiologis atau empiris mempelajari bagaimana hukum diidentifikasi dan berfungsi dalam dinamika sosial kemasyarakatan.

Penelitian hukum sosiologis digunakan untuk menyelidiki hubungan antara hukum dan masyarakat berdasarkan masalah yang diajukan. Penelitian hukum sosiologis digunakan untuk menyelidiki hubungan antara hukum dan masyarakat berdasarkan masalah yang diajukan. Dalam penelitian ini, kami mengumpulkan data dan informasi tentang Praktik Penggunaan Akad *Murabahah* dalam Pembiayaan Modal Usaha PNM Mekaar Syariah.

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan, prinsip, dan doktrin hukum untuk menyelesaikan masalah hukum. Penelitian hukum terbagi menjadi dua jenis: penelitian hukum normatif dan penelitian hukum sosiologis. Penelitian hukum normatif mempelajari azas-azas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi penelitian hukum, dan perbandingan hukum. Sementara penelitian hukum sosiologis atau empiris mempelajari bagaimana hukum diidentifikasi dan berfungsi dalam dinamika sosial kemasyarakatan.

Penelitian hukum sosiologis digunakan untuk menyelidiki hubungan antara hukum dan masyarakat berdasarkan masalah yang diajukan. Dalam penelitian ini, kami mengumpulkan data dan informasi tentang Praktik Penggunaan Akad *Murabahah* dalam Pembiayaan Modal Usaha PNM Mekaar Syariah dengan nasabah di Desa Lubuk Ambacang Kecamatan Hulu Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi. Kami juga menggunakan penelitian literatur sebagai referensi. Populasi pada penelitian ini adalah pegawai PT PNM Mekaar Syariah dan nasabah di Desa Lubuk Ambacang.

Untuk tujuan penelitian ini, metode pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara nonstruktur – yang berarti responden diberi pertanyaan secara bebas tanpa terikat pada daftar pertanyaan. Penelitian ini melibatkan wawancara dengan kepala cabang, wakil kepala cabang, karyawan AO, dan sepuluh nasabah PNM Mekaar Syariah di Desa Lubuk Ambacang. Selain wawancara, kajian kepustakaan juga dilakukan untuk membaca literatur kepustakaan yang terkait dengan masalah penelitian.

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1 *Murabahah*

Kata *murabahah* berasal dari kata *ar-ribhuyung*, yang berarti keuntungan. *Murabahah* adalah transaksi jual-beli di mana nasabah bertindak sebagai pembeli dan bank sebagai penjual. Dalam akad *murabahah*, harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (margin). Penjual memberi tahu pembeli harga barang yang akan dibeli, kemudian menjual barang tersebut kepada pembeli dengan kesepakatan harga tertentu. Sutan Remi Sjahdeini menjelaskan bahwa akad pembiayaan *murabahah* adalah jenis

pembiayaan yang diberikan oleh lembaga pembiayaan berdasarkan prinsip syariah kepada nasabah yang membutuhkan barang tertentu.¹¹

Secara sederhana, akad *murabahah* adalah transaksi di mana bank atau Lembaga Keuangan Syariah (PNM) bertindak sebagai penjual barang dan nasabah bertindak sebagai pembeli barang. Sistem pembayaran dapat dilakukan dengan cara mengangsur atau dicicil. Harga jual ditambah keuntungan adalah harga beli bank pemasok dari pemasok. Kedua belah pihak harus mencapai kesepakatan tentang waktu pembayaran dan harga jual. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan tidak boleh berubah selama berlakunya akad. *Murabahah* selalu dikaitkan dengan pembayaran cicilan dalam perbankan. Barang diserahkan setelah akad dan pembayaran dilakukan secara cicilan, meskipun masih dapat membayar secara tunai. Sistem ini biasanya digunakan untuk pembiayaan barang investasi seperti melalui *letter of credit* (LC) dan pembiayaan inventaris sebagai modal kerja.

Murabahah termasuk kategori jual beli muthlaq dan jual beli amanat. Ia disebut jual beli muthlaq karena obyek akadnya adalah barang dan uang, sedangkan ia termasuk kategori jual beli amanat karena dalam proses transaksinya penjual diharuskan dengan jujur menyampaikan harga perolehan dan keuntungan yang diambil ketika akad.¹²

Murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli.¹³ Penjual adalah Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) dan pembeli adalah konsumen. LKS menyediakan barang yang dibutuhkan oleh anggota dengan membeli barang dari supplier dan kemudian menjualnya kepada anggota dengan harga yang lebih tinggi daripada harga belinya. Pembayaran atas transaksi *murabahah* dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus pada jatuh tempo atau dengan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang disepakati. LKS sebagai pemilik dana dalam pembiayaan ini membeli barang sesuai dengan persyaratan nasabah yang membutuhkan dana, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan keuntungan tetap. Sementara itu, nasabah dapat mengembalikan uangnya secara cicil atau tunai di kemudian hari.¹⁴ LKS muncul dengan konsep dan sistem yang dapat menampung tuntutan dan kebutuhan masyarakat dengan sistem bagi hasil dan resiko, yang mengedepankan prinsip keadilan dan kebersamaan dalam berusaha, baik dalam memperoleh keuntungan maupun dalam menghadapi resiko.¹⁵

Dasar hukum *murabahah* terdapat di beberapa sumber:

- a. Al-Qur'an. "Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba" (QS. Al-Baqarah: 275) berbicara tentang jual beli itu halal dan Allah SWT mengharamkan riba. Allah SWT melarang mengambil harta seseorang secara bathil, kecuali dalam

¹¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-Produk Dan Aspek-Aspek Hukumnya* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018).

¹² Heru Maruta, "Akad Mudharabah, Musyarakah, Dan Murabahah Serta Aplikasinya Dalam Masyarakat," *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Ekonomi Kita* 5, no. 2 (2016): 80-106, <https://ejournal.isnjbengkalis.ac.id/index.php/iqtishaduna/article/view/81>.

¹³ Sri Nurhayati and Wasilah, *Akuntansi Syariah Di Indonesia* (Jakarta: Salemba Empat, 2015).

¹⁴ Nurhayati and Wasilah.

¹⁵ Arief Budiono, "Penerapan Prinsip Syariah Pada Lembaga Keuangan Syariah," *Law and Justice* 2, no. 1 (2017): 54-65, <https://doi.org/10.23917/laj.v2i1.4337>.

- bisnis, yang juga berlaku dalam bisnis yang suka sama suka diantara kalian, supaya tidak ada yang terzalimi di antara kalian.
- b. *Hadits* Nabi Muhammad SAW. "Dari Shahih bin Shuhaib dari ayahnya, ia berkata, Rasulullah SAW bersabda: tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan adalah jual beli secara tangguh, *muqaradhah* (*mudharabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual." (HR. Ibnu Majah).
 - c. *Ijma'* Para Ulama. Karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki orang lain, sebagian besar ulama mengizinkan jual beli dengan cara *murabahah*. Menurut *ijma'* ulama, transaksi *murabahah* diizinkan selama tidak mengandung unsur *gharar* atau *riba*.
 - d. Fatwa Dewan Syariah Nasional dan Majelis Ulama Indonesia. Dalam melakukan transaksi *murabahah*, bank mengikuti Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. Pertama, persyaratan umum untuk *bai' murabahah* dalam bank syariah adalah bahwa kedua belah pihak harus melakukan akad *murabahah* tanpa *riba* saat melakukan transaksi; kemudian, jika barang yang dibeli tidak dilarang oleh hukum Islam, bank akan membayar sebagian atau seluruh harga barang tersebut sesuai kualifikasi yang telah disepakati.

Murabahah merupakan produk perbankan islam dalam pembiayaan pembelian barang lokal maupun internasional. *Murabahah* ini merupakan transaksi jual beli barang antara bank dan nasabah.¹⁶ Sepatutnya agar penerapan jual beli menggunakan akad *murabahah* pada perbankan syariah agar memiliki keselarasan dengan prinsip yang ditetapkan dalam hukum Islam, bank harus menuntaskan perwakilan terlebih dahulu yaitu akad *wakalah* antara bank dengan nasabah agar terpenuhi syarat kepemilikan. Kemudian baru dilanjutkan dengan akad jual beli.

Salah satu karakteristik pembiayaan *murabahah* adalah barang dagangan harus tetap dalam tanggungan bank selama transaksi antara bank dan konsumen belum diselesaikan. Ciri-ciri pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut:

- a. Pembiayaan *murabahah* bukan pinjaman yang diberikan dengan bunga. Pembiayaan *murabahah* adalah jual beli komoditas dengan harga yang termasuk margin keuntungan di atas biaya perolehan yang disetujui Bersama.
- b. Pembiayaan *murabahah* adalah bentuk jual beli, bukan pinjaman.
- c. *Murabahah* tidak dapat digunakan sebagai pembiayaan kecuali ketika nasabah memerlukan dana untuk membeli barang.
- d. Pemberi pembiayaan harus memiliki barang tersebut sebelum dijual kepada nasabahnya.
- e. Barang tersebut harus sudah dalam penguasaan pembiayaan secara fisik atau konstruktif sehingga pemberi pembiayaan memegang resiko yang mungkin terjadi pada barang tersebut dalam jangka waktu pendek.
- f. Cara terbaik dalam ber*murabahah* sesuai syari'ah adalah pemberi pembiayaan membeli barang dan menyimpannya atau membeli barang melalui orang ketiga sebagai agennya sebelum menjual kepada nasabah.
- g. Jual beli tidak dapat terjadi kecuali penjual memiliki barang tersebut. Namun, penjual dapat berjanji untuk menjual meskipun barang tersebut tidak dimilikinya. Selain itu, ketentuan ini berlaku juga untuk *murabahah*.

¹⁶ Tri Setiady, "Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Fiqh Islam, Hukum Positif Dan Hukum Syariah," *FIAT JUSTISIA: Jurnal Ilmu Hukum* 8, no. 3 (2015): 517-30, <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v8no3.311>.

- h. Barang yang dibeli dari pihak ketiga merupakan syarat sah *murabahah* tambahan yang harus dipenuhi. Perjanjian *buyback* atau pembelian kembali, untuk membeli barang dari nasabah sama dengan transaksi berbasis bunga.
- i. LKS dapat meminta nasabah untuk memberikan keamanan pembayaran yang tepat waktu dengan harga tangguh. LKS juga dapat meminta nasabah untuk menandatangani nota kesanggupan atau faktur pertukaran setelah jual beli dilaksanakan.
- j. Harga tidak boleh dinaikkan jika nasabah melakukan kesalahan "wanprestasi" dalam pembayaran yang jatuh waktu. Namun, jika disepakati dalam perjanjian awal bahwa nasabah harus memberikan infaq atau donasi kepada lembaga sosial, maka nasabah harus melakukannya. Jangan gunakan uang ini sebagai gaji LKS; sebaliknya, gunakan untuk kegiatan atau lembaga sosial atas nama nasabah.¹⁷

Secara umum, syarat sah perjanjian *murabahah* serupa dengan syarat sahnya perjanjian jual beli, yaitu subjek (penjual dan pembeli), objek, dan lafaz. Syarat subjek perjanjian jual beli adalah berakal sehat, kehendak sendiri (bukan paksaan), keduanya tidak *mubazir*, dan dewasa (baligh). Baik penjual maupun pembeli harus mematuhi persyaratan ini.¹⁸ Selain itu, kesepakatan yang dibuat oleh penjual dan pembeli tidak boleh diabaikan. Jika Anda mengabaikan kesepakatan dalam perjanjian jual beli, jual beli itu dapat dianggap tidak sah. Untuk sahnya praktik akad *murabahah* pada perbankan syariah, bank harus menjalankan usahanya dengan cara memenuhi rukun dan syarat jual beli.¹⁹

Bagian dari jual beli yang diperbolehkan dalam Islam adalah *murabahah*, yang harus dilaksanakan dengan mengikuti syarat dan rukun yang telah ditetapkan oleh para ulama. Untuk rukun jual beli *murabahah*, antara lain:

- a. Penjual (*ba'i*) adalah pihak bank atau PNM yang membiayai pembelian barang yang diperlukan oleh nasabah pemohon pembiayaan dengan sistem pembayaran yang ditangguhkan. Biasanya, bank atau PNM membeli barang yang diperlukan oleh nasabah atas nama mereka sendiri, tetapi terkadang bank atau PNM menggunakan akad *wakalah* untuk membeli barang dan nasabah sendiri yang membeli barang yang diinginkan atas nama bank.
- b. Pembeli (*musytari*) dalam pembiayaan *murabahah* adalah nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan ke bank atau PNM.²⁰
- c. Objek jual beli (*mabi'*) yang paling sering digunakan oleh nasabah dalam permohonan pembiayaan *murabahah* adalah barang-barang yang tidak bertentangan dengan hukum Islam.
- d. Harga (*tsaman*) dalam pembiayaan *murabahah* dianalogikan dengan plafond pembiayaan.

¹⁷ Hamdi Agustin, "Teori Bank Syariah," *JPS (Jurnal Perbankan Syariah)* 2, no. 1 (2021): 67–83, <https://doi.org/10.46367/jps.v2i1.279>.

¹⁸ Faisal, *Perlindungan Hukum Bagi Bank Syariah Dan Nasabah Dalam Pembiayaan Murabahah* (Jakarta: Prenada Media, 2021).

¹⁹ Raihan Putri and Fitri Yanti, "Implementasi Akad Murabahah Dan Permasalahannya Dalam Perbankan Syariah," *Mu'amalat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah* 15, no. 2 (2023): 189–96, <https://doi.org/10.20414/mu.v15i2.7011>.

²⁰ Yenti Afrida, "Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah," *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam (JEBI)* 1, no. 2 (2016): 155–66, [https://scholar.uinib.ac.id/id/eprint/912/1/1-Analisis pembiayaan murabahah di perbankan syariah.pdf](https://scholar.uinib.ac.id/id/eprint/912/1/1-Analisis%20pembiayaan%20murabahah%20di%20perbankan%20syariah.pdf).

- e. Ijab dan Kabul. Perbankan syariah dan Lembaga Keuangan Syariah (PNM) bekerja berdasarkan hukum Islam sehingga perjanjian yang dibuat didasarkan pada hukum Islam. Perjanjian biasanya mencakup spesifikasi barang yang diinginkan nasabah, kesediaan pihak bank syariah atau PNM untuk membeli barang tersebut, jumlah keuntungan yang ditawarkan kepada nasabah, harga pokok pembelian, dan jangka waktu angsuran apabila terjadi masalah.²¹

Ketentuan umum *murabahah* kepada bank syaria'ah oleh Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* adalah sebagai berikut:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak dilarang oleh hukum Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan oleh nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus memberikan semua informasi yang terkait dengan pembelian, termasuk jika pembelian dilakukan secara hutang.
- f. Bank harus memberi tahu nasabah harga pokok barang secara akurat serta biaya tambahan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati pada jangka waktu tertentu.
- h. Bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah untuk mencegah penyalahgunaan atau kerusakan akad.
- i. Jika bank ingin mewakilkan nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

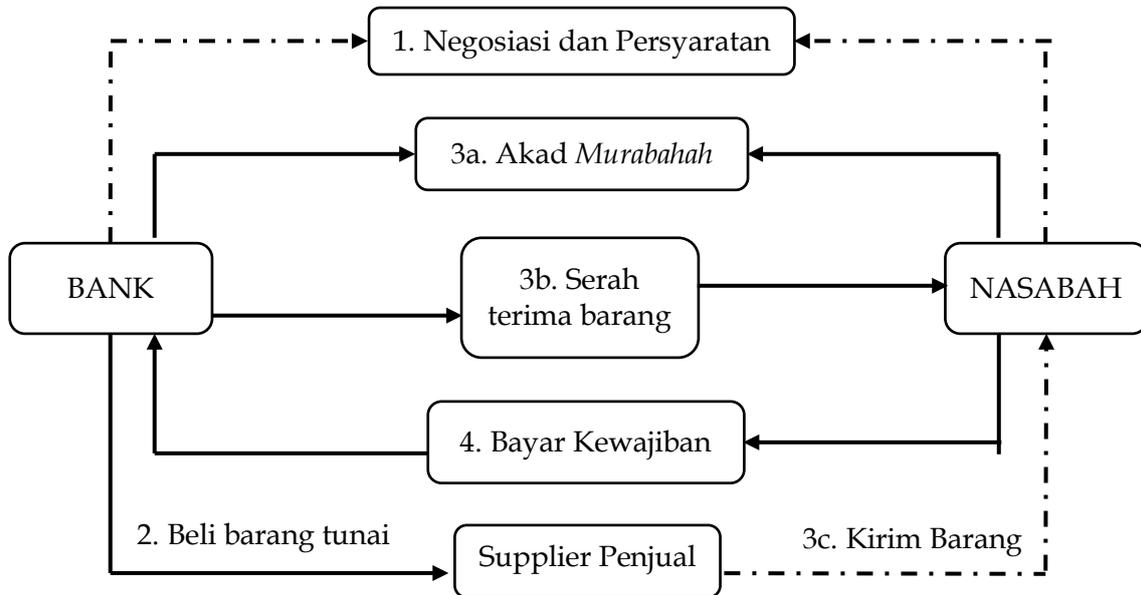
Ketentuan *murabahah* kepada nasabah oleh Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* adalah sebagai berikut:

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian kepada bank untuk membeli barang.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, bank harus membeli aset yang dipesan secara sah dengan pemasok.
- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah, dan nasabah harus menerima atau membelinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Perjanjian ini secara hukum mengikat, dan kedua belah pihak harus membayar sesuai dengan perjanjian tersebut.
- d. Dalam jual beli ini, bank dapat meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pembelian.
- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugian kepada nasabah.
- g. Dalam kasus di mana uang muka menggunakan kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka:

²¹ S. A. Nurjaman, M. I., Witro, D., & Hakim, "Akad Murabahah Di Lembaga Keuangan Syariah Perspektif Regulasi," *Al-Qisthu: Jurnal Kajian Ilmu-Ilmu Hukum* 19, no. 1 (2021): 27-40, <https://doi.org/https://doi.org/10.32694/qst.v19i1.896>.

- i. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, maka nasabah hanya perlu membayar sisa harga.
- ii. Jika pembelian batal, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung bank karena pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, pelanggan harus membayar kekurangannya.

Gambar 3.1 Skema Alur Transaksi Akad *Murabahah*



Sumber data : Data olahan PT PNM Mekaar Syariah

Dalam akad *murabahah*, nasabah mengajukan permohonan untuk membeli barang. Nasabah menegosiasikan harga barang, margin, jangka waktu pembayaran, dan besar angsuran bulanan. Sebagai penjual selanjutnya, bank mempelajari kemampuan nasabah untuk membayar angsuran atau pembiayaan *murabahah*. Jika kedua belah pihak (nasabah dan bank) menyetujui untuk membeli barang tersebut, maka dibuatlah akad *murabahah*. Isi akad *murabahah* setidaknya memastikan bahwa syarat-syarat *murabahah* dipenuhi dalam transaksi jual beli. Setelah kesepakatan mengenai pembiayaan *murabahah*, bank kemudian membeli barang dari supplier untuk dibayarkan kepada nasabah atas nama bank. Pemasok menyerahkan dokumen yang menunjukkan bahwa ia membeli barang tersebut kepada bank. Selanjutnya, pemasok mengirimkan barang yang diinginkan kepada nasabah. Nasabah membayar kepada bank setelah mereka menerima barang. Pembayaran biasanya dilakukan dengan mencicil sejumlah uang tertentu selama jangka waktu yang ditetapkan sesuai dengan pembiayaan *murabahah*.

Salah satu jenis perjanjian yang didasarkan pada jual beli barang adalah pembiayaan *murabahah* pada lembaga keuangan syariah. Jual beli *murabahah* dapat dilakukan dengan cara *murabahah* berdasarkan pesanan. *Murabahah* berdasarkan pesanan terjadi ketika nasabah memesan barang yang diinginkan kepada Lembaga Keuangan Syariah dengan memenuhi kriteria dan syarat yang telah ditentukan. Selanjutnya, nasabah menginformasikan jenis barang yang dibutuhkan. Lembaga Keuangan Syariah menyelidiki kebutuhan nasabah tersebut. Nasabah akan menerima pembiayaan *murabahah* jika Lembaga Keuangan Syariah menyanggupi. Bank syariah biasanya meminta uang muka atau jaminan sebagai bukti keseriusan nasabah. Lembaga Keuangan

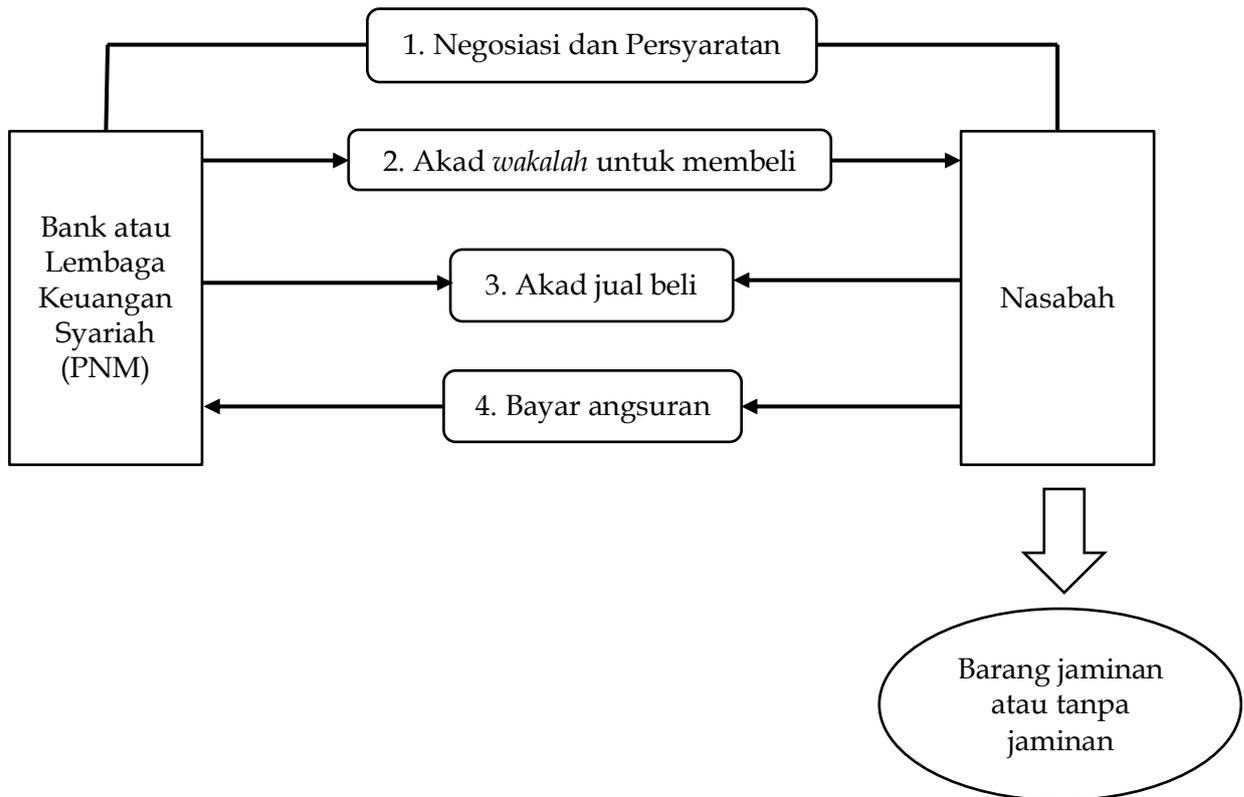
Syariah akan membuat perjanjian dengan nasabah jika kedua belah pihak mencapai kesepakatan. Perjanjian menunjukkan bahwa nasabah memesan sesuatu dari Lembaga Keuangan Syariah untuk dibeli. Perjanjian ini berbeda dari perjanjian *murabahah*. Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah dapat melakukan perjanjian *murabahah* setelah nasabah menerima barang dari pemasok atau setelah Lembaga Keuangan Syariah memastikan bahwa barang yang dipesan oleh nasabah benar-benar milik Lembaga Keuangan Syariah. Saat kedua belah pihak setuju untuk menandatangani perjanjian *murabahah*, hubungan hukum antara Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah dimulai. PNM Mekaar Syariah Kuantan Mudik melakukan *murabahah* berdasarkan pesanan. Perjanjian *murabahah* mencakup semua barang yang dibutuhkan nasabah untuk beroperasi. Nasabah memiliki kebebasan untuk membeli barang sesuai kebutuhan.

Lembaga Keuangan Syariah melakukan *murabahah* tanpa pesanan dengan menyediakan barang untuk dijual tanpa memperhatikan apakah ada nasabah yang membeli atau tidak. Lembaga Keuangan Syariah membeli barang sendiri untuk memenuhi kebutuhan perdagangannya sehingga *murabahah* tidak dilakukan berdasarkan pesanan, sesuatu yang jarang terjadi di industri perbankan. Ini disebabkan oleh fakta bahwa bank syariah tidak ingin mengambil risiko jika produk yang mereka tawarkan tidak diminati oleh nasabah atau tidak ada yang membeli. Lembaga keuangan non-bank, seperti lembaga pembiayaan, biasanya melakukan *murabahah* dalam bentuk ini.

Menurut Pasal 20 Ayat 19 dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), *wakalah* didefinisikan sebagai “pemberian kuasa kepada pihak lain untuk mengerjakan sesuatu”.²² Dalam hal ini, kuasa mencakup kuasa untuk melaksanakan kewajiban dan menerima hak. Kuasa untuk melaksanakan kewajiban, misalnya, memiliki wewenang untuk mewakili seseorang untuk membayar hutang kepada orang lain, dan kuasa untuk menerima hak, misalnya, memiliki wewenang untuk menerima pembayaran hutang kepada orang lain. Seorang wakil menjalankan wewenang dan tanggung jawab orang yang diwakilinya sepenuhnya. Saat ijab dan qabul dilakukan, akad dalam *wakalah* terjadi dan diakui secara hukum dan dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, isyarat, atau perbuatan atau tindakan.

²² Mahkamah Agung Republik Indonesia, “Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah,” *Mahkamah Agung* (Jakarta, 2008).

Gambar 3.2 Skema Pelaksanaan Akad *Murabahah bil Wakalah*



Sumber data : Data olahan PT PNM Mekaar Syariah

Dalam akad *murabahah bil wakalah*, nasabah mengajukan pembiayaan untuk investasi atau tambahan modal dan melengkapi dokumen pembiayaan yang dibutuhkan untuk proses pembiayaan. Atas barang sebagai objek *murabahah*, jika bank atau Lembaga Keuangan Syariah tidak dapat membeli barang secara langsung dari pemasok, maka dilakukan akad *wakalah* kepada nasabah. Nasabah membeli barang yang dibutuhkan sebagai modal atau investasi kepada pemasok sesuai tujuan pembiayaan. Pemasok mengirimkan barang yang telah dibeli oleh nasabah. Nasabah memberikan bukti kwitansi atas barang yang telah dibeli kepada bank atau Lembaga Keuangan Syariah. Antara bank atau Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah dilakukan akad *murabahah* yang disertai serah terima objek *murabahah*. Pembayaran asset dapat dilakukan secara bulanan.

Murabahah bil wakalah adalah jenis transaksi yang melibatkan sistem perwakilan. Dalam sistem ini, Lembaga Keuangan Syariah bertindak sebagai perwakilan untuk membeli barang dari nasabah. Setelah akad *wakalah* berakhir, nasabah menyerahkan barang ke Lembaga Keuangan Syariah, kemudian Lembaga Keuangan Syariah memberikan akad *murabahah*. Akad *murabahah bil wakalah* juga merupakan akad jual beli di mana Lembaga Keuangan Syariah bertindak sebagai perwakilan untuk membeli barang dari nasabah, dan setelah barang tersebut dibeli, Lembaga Keuangan Syariah menjual barang tersebut kepada nasabah. Setelah barang tersebut dimiliki oleh Lembaga Keuangan Syariah dan harganya jelas, Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah menentukan margin yang diterima dan jangka waktu pengembalian yang disepakati.

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* poin 9 menyatakan bahwa "jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk

membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank", menunjukkan bahwa dalam aplikasi *murabahah bil wakalah* yang sah, bank mewakili pembelian barang kepada nasabah atas izin dan kuasa dari bank.

3.2 Pembiayaan

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan utang atau tagihan yang serupa, didasarkan pada kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk membayar imbalan atau bagi hasil setelah jangka waktu tertentu. Pembiayaan adalah kegiatan perbankan syariah dan Lembaga Keuangan Syariah yang menyalurkan dana kepada masyarakat atau nasabah yang membutuhkannya. Lembaga Keuangan Syariah sebagai *shahibul maal* dalam pembiayaan menaruh kepercayaan kepada nasabah untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Diperlukan syarat dan ikatan yang jelas serta saling menguntungkan bagi kedua belah pihak untuk menggunakan dana yang diberikan dengan benar dan adil.

Penyaluran dana Lembaga Keuangan Syariah harus mengikuti prinsip kehati-hatian. Untuk alasan ini, Lembaga Keuangan Syariah harus memeriksa secara menyeluruh calon nasabah dan menerima dana dengan asas pembiayaan yang sehat. Dalam perbankan syariah, konsep pembiayaan tidak melibatkan utang piutang dengan bunga; sebaliknya, pembiayaan melibatkan pembagian modal dengan sistem bagi hasil atau jual beli dengan margin keuntungan dan sewa, serta biaya untuk transaksi yang bersifat jasa.²³

Teori yang digunakan yaitu teori *pacta sunt servanda*, asas kekuatan mengikat perjanjian merupakan asas yang berhubungan dengan akibat dari suatu perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* termuat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata yang menyatakan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya". Artinya bahwa undang-undang mengakui dan menempatkan posisi perjanjian yang dibuat oleh para pihak sejajar dengan pembuatan undang-undang. Pembiayaan yang dalam penyaluran dana Lembaga Keuangan Syariah harus berpedoman pada prinsip kehati-hatian. Sehubungan dengan itu.

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan utang atau tagihan yang serupa, didasarkan pada kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk membayar imbalan atau bagi hasil setelah jangka waktu tertentu. Pembiayaan adalah kegiatan perbankan syariah dan Lembaga Keuangan Syariah yang menyalurkan dana kepada masyarakat atau nasabah yang membutuhkannya. Lembaga Keuangan Syariah sebagai *shahibul maal* dalam pembiayaan menaruh kepercayaan kepada nasabah untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Diperlukan syarat dan ikatan yang jelas serta saling menguntungkan bagi kedua belah pihak untuk menggunakan dana yang diberikan dengan benar dan adil.

Bank syariah harus memenuhi dua syarat penting saat memberikan pembiayaan. Pertama adalah aspek syar'i. Bank syariah harus mengikuti syariah Islam dalam setiap pembiayaan kepada nasabahnya, tidak mengandung *maysir*, *garar*, atau *riba*, dan bisnisnya harus halal. Kedua, adalah aspek ekonomi, mempertimbangkan keuntungan bagi bank syariah dan nasabahnya.

²³ Mariya Ulpah, "Konsep Dalam Pembiayaan Perbankan Syariah," *JURNAL Madani Syari'ah* 3, no. 2 (2021): 147-60.

Unsur-unsur pembiayaan adalah sebagai berikut:

- a. Pihak yang memberi pinjaman (kreditur), dalam hal ini bank syariah yang memberikan pinjaman kepada pihak lain yang membutuhkan dana;
- b. Pihak yang meminjam (debitur). Mitra usaha adalah pihak yang menerima pembiayaan dari bank syariah.
- c. Kepercayaan. Bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan mengembalikan dana kepada bank syariah dalam jangka waktu tertentu.
- d. Akad adalah perjanjian yang dibuat antara bank syariah dan pihak nasabah atau mitra.
- e. Risiko. Risiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang diberikan tidak dapat kembali.
- f. Jangka waktu merupakan periode waktu yang diperlukan nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan. Jangka waktu dapat berupa jangka pendek, jangka menengah, atau jangka panjang.
- g. Balas jasa. Sebagai balas jasa atas dana yang diberikan oleh bank syariah, nasabah harus membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati antara bank dan nasabah.

Tujuan pembiayaan biasanya dibagi menjadi dua kategori: tujuan tingkat makro dan tujuan mikro. Tujuan tingkat makro dijelaskan sebagai berikut:

- a. Peningkatan ekonomi umat, artinya pembiayaan untuk mereka yang sebelumnya tidak memperoleh akses ekonomi, sekarang dapat memperolehnya dan meningkatkan posisi ekonominya.
- b. Tersedianya dana untuk peningkatan bisnis. Pengembangan bisnis membutuhkan dana tambahan yang dapat diperoleh melalui pembiayaan.
- c. Meningkatkan produktivitas. Adanya pembiayaan memungkinkan masyarakat untuk meningkatkan daya produksinya.
- d. Membuka lapangan kerja baru. Dengan penambahan dana pembiayaan, sektor usaha akan membuka pintu untuk tenaga kerja baru.
- e. Terjadinya distribusi pendapatan, yang berarti komunitas usaha produktif akan memperoleh pendapatan sebagai hasil dari usaha mereka.²⁴

Pembiayaan diberikan secara mikro dengan tujuan:

- a. Setiap bisnis dibuka dengan berupaya menghasilkan laba. Setiap pengusaha ingin memperoleh laba maksimal. Untuk memulai bisnis ini, mereka membutuhkan dana yang cukup.
- b. Upaya untuk meminimalkan resiko, artinya bisnis tersebut dapat menghasilkan laba yang maksimal dan salah satu bagian dari upaya ini adalah dengan meminimalkan resiko yang mungkin terjadi. Risiko kekurangan modal usaha dapat diperoleh dengan cara pembiayaan.
- c. Pembiayaan dapat digunakan untuk mengembangkan sumber daya ekonomi. Dengan kata lain, sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan menggabungkan sumber daya alam dan sumber daya manusia yang tersedia. Namun, karena sumber daya modal tidak ada, maka dapat dipastikan bahwa diperlukan penambahan modal melalui pembiayaan.

²⁴ Binti Nur Asiyah and Lantip Susilowati, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: Kalimedia, 2015).

- d. Penyaluran kelebihan dana, artinya ada pihak yang memiliki lebih banyak dana dan pihak lainnya kekurangan. Mekanisme pembiayaan dapat digunakan untuk menyeimbangkan dan menyalurkan kelebihan dana dari pihak yang kelebihan (surplus) ke pihak yang kekurangan (defisit).
- e. Untuk mencegah dana menganggur, dana yang masuk melalui berbagai rekening bank syariah harus segera ditransfer ke aktiva produktif untuk menjaga keseimbangan antara dana yang masuk dan dana yang keluar.

Tujuan pembiayaan, berdasarkan prinsip syariah, adalah untuk meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai Islam. Pengusaha harus dapat memanfaatkan pembiayaan untuk meningkatkan kesempatan kerja dan mendorong produksi dan distribusi barang dan jasa, untuk memenuhi kebutuhan dalam negeri dan ekspor. Pada dasarnya, jenis-jenis pembiayaan dapat dikategorikan menurut beberapa faktor, diantaranya:

- a. Pembiayaan menurut tujuan dapat dibagi menjadi pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal untuk mengembangkan usaha dan pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk melakukan investasi barang konsumtif.
- b. Pembiayaan menurut jangka waktu terdiri dari pembiayaan jangka pendek (1 bulan – 12 bulan), pembiayaan jangka menengah (1 tahun – 5 tahun), dan pembiayaan jangka panjang (>5 tahun).
- c. Pembiayaan menurut prinsip bagi hasil meliputi:
 - i. Pembiayaan *mudharabah* adalah akad bagi hasil di mana pemilik dana (*sahib al-mal*) memberikan modal kepada pengusaha (*mudarib*) sebagai pengelola dalam melakukan aktivitas produktif dengan syarat bahwa keuntungan yang dihasilkan akan dibagi di antara mereka sesuai dengan kesepakatan yang ditentukan sebelumnya dalam akad. Dua jenis pembiayaan *mudharabah* adalah *mudarabah mutlaqah*, di mana pemilik dana memberikan kebebasan penuh kepada pengelola untuk menggunakan dana tersebut dalam usaha apa pun yang mereka anggap menguntungkan dan produktif dan *mudarabah muqayyadah* di mana pemilik dana menetapkan syarat dan pembatasan kepada pengelola tentang bagaimana dan di mana dana tersebut harus digunakan.
 - ii. Pembiayaan *musyarakah* adalah suatu perjanjian usaha antara dua atau lebih pemilik modal untuk berinvestasi dalam suatu proyek. Masing-masing pihak memiliki hak untuk berpartisipasi, mewakili, atau menghentikan partisipasi mereka dalam manajemen proyek. Menurut kesepakatan bersama atau proporsi penyertaan modal masing-masing, keuntungan dari usaha bersama ini dapat dibagi. Kewajiban hanya terbatas pada batas modal masing-masing dalam kasus merugi. Pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli dilaksanakan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang (*transfer of property*). Tingkat keuntungan bank ditentukan di awal dan menjadi bagian atas barang yang dijual.
- d. Pembiayaan berdasarkan konsep sewa. Adanya pemindahan manfaat adalah dasar dari transaksi *ijarah* atau sewa. Pada dasarnya, prinsip *ijarah* sama dengan prinsip jual beli, tetapi objek transaksi yang membedakannya. Pada *ijarah*, objek transaksi adalah jasa, sedangkan pada jual beli adalah barang.

Secara praktik maupun teorinya tidak pernah ditemukan kredit di bank tanpa adanya agunan jaminan.²⁵ Tentunya polemik-polemik tersebut sangat dihindari oleh karena itu dikeluarkannya kebijakan dari pemerintah melalui peraturan OJK tersebut, dan tidak mencederai akad *murabahah* sebagai akad yang paling dominan dan dibutuhkan oleh Masyarakat. Dengan menggunakan prinsip analisis pembiayaan, Anda dapat mengetahui faktor-faktor yang menentukan pembiayaan. Prinsip-prinsip analisis pembiayaan meliputi:

- a. *Character*, yaitu karakteristik nasabah pengambil pinjaman.
- b. *Capacity*, yaitu kemampuan nasabah dalam melakukan bisnis dan mengembalikan pinjaman yang diambil.
- c. *Capital*, yaitu jumlah modal yang diperlukan oleh peminjam.
- d. *Collateral*, yaitu jaminan yang dimiliki oleh calon nasabah atau penerima pembiayaan dari LKS. Tujuan dari penilaian ini adalah untuk memberikan keyakinan tambahan bahwa jika terjadi resiko kegagalan pembiayaan, jaminan dapat digunakan sebagai pengganti kewajiban.
- e. *Condition*, yaitu kondisi bisnis atau prospek nasabah.
- f. *Constraint*, yaitu hambatan-hambatan yang dapat mengganggu operasi bisnis.

3.3 PT Permodalan Nasional Madani Mekaar Syariah

Teori akad *murabahah* adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.²⁶ *Murabahah* adalah suatu akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu. Dalam akad *murabahah*, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual.

Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) merupakan penjual atas objek barang dan nasabah merupakan pembeli. LKS menyediakan barang yang dibutuhkan oleh anggota dengan membeli barang dari supplier, kemudian menjualnya kepada anggota dengan harga yang lebih tinggi dibanding dengan harga beli yang dilakukan oleh LKS. Pembayaran atas transaksi *murabahah* dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus pada jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang disepakati.

PT. Permodalan Nasional Madani Mekaar Syariah didirikan dengan tujuan meningkatkan pembiayaan produktif kepada pengusaha ultra mikro, khususnya yang dijalankan oleh para ibu-ibu sehingga mereka dapat mengembangkan usaha dan meningkatkan kesejahteraan keluarganya; sebagai bagian dari upaya mendorong perkembangan usaha sektor UMKM dan mendukung penyerapan tenaga kerja. Tujuan lainnya adalah mengembangkan produk pembiayaan untuk pelaku usaha super mikro, terutama yang dimiliki oleh kaum perempuan melalui fasilitas pembiayaan atau peminjaman dengan persyaratan yang mudah dipenuhi oleh pelaku usaha super mikro, sebagai pengembangan atau diversifikasi dari produk pembiayaan yang saat ini ditawarkan oleh PT. Permodalan Nasional Madani (Persero).

²⁵ Nurwahjuni and Abd Shomad, "Four Eyes Principle Dalam Pengelolaan Risiko Kredit Pada Bank," *Yuridika* 31, no. 2 (2017): 273, <https://doi.org/10.20473/ydk.v31i2.4844>.

²⁶ Nurhayati and Wasilah, *Akuntansi Syariah Di Indonesia*.

Produk PT. Permodalan Nasional Madani Mekaar Syariah adalah produk pembiayaan. Pembiayaan adalah pemberian dana atau modal usaha oleh PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Mekaar Syariah untuk membantu bisnis kecil yang membutuhkan dana atau berencana untuk memulai bisnis baru. Pembiayaan ini diberikan melalui akad *murabahah*, yaitu jual beli di mana PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Mekaar Syariah menjual barang dengan menegaskan harga belinya kepada nasabah dan nasabah membayar dengan harga yang lebih sebagai laba yang telah disepakati. PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) memiliki persyaratan nasabah dalam pembiayaan yang diberikan, yaitu perempuan dari keluarga yang berusia antara 18 - 58 tahun pada saat pertama kali menerima pembiayaan, sudah menikah atau belum menikah tetapi merupakan tulang punggung keluarga, telah memiliki usaha atau akan memiliki usaha karena pengalaman sebelumnya, dan harus warga setempat dengan menyerahkan bukti identitas seperti KTP, KK, atau surat keterangan domisili dari RT yang dikumpulkan jika telah lulus Uji Kelayakan.

Mekaar Syariah membeli kebutuhan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati antara Mekaar Syariah dan nasabah. Dalam pembiayaan modal usaha, ini adalah jenis akad *murabahah* di mana PNM meminjamkan uang sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) kepada nasabah kemudian nasabah harus menyetorkan uang sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) setiap minggu, sehingga PNM akhirnya mendapatkan uang sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) secara keseluruhan.

Wakalah adalah pelimpahan kekuasaan dalam hal-hal yang diwakilkan antara seseorang sebagai pihak pertama dan orang lain sebagai pihak kedua. Dalam hal ini, nasabah diberi otoritas oleh Mekaar Syariah untuk membeli barang sesuai kebutuhan mereka. Dengan menerapkan akad *wakalah* pada pembiayaan modal usaha, PNM memberikan uang kepada nasabah untuk membeli barang yang diperlukan bisnis mereka. Namun, tidak semua nasabah menggunakan uang tersebut untuk modal usaha; ada yang menggunakannya untuk biaya sekolah, kebutuhan sehari-hari, dan barang lain yang tidak terkait dengan bisnis mereka. Ada beberapa nasabah di PNM Mekaar Cabang Sengingi menggunakan dana untuk kebutuhan konsumtif.

Wadi'ah adalah titipan nasabah yang harus disimpan dan dikembalikan kepada nasabah setiap saat mereka menginginkannya. Tanggung jawab pengembalian titipan terletak pada PNM Mekaar Syariah. Dalam praktiknya, nasabah dapat menggunakan akad *wadi'ah* sebagai cara untuk menyimpan uang mereka. Jika nasabah tidak dapat membayar angsuran di kemudian hari, PNM dapat mengambil tabungan nasabah untuk membayar angsuran.

Untuk menyalurkan dana modal usaha PNM Mekaar Syariah, digunakan akad *murabahah*, *wakalah*, dan *wadi'ah* yang saling terikat satu sama lain. Dalam penyaluran dana modal usaha di PNM Mekaar Syariah Kuantan Mudik, akad *wakalah* memungkinkan nasabah untuk menggunakan dana pinjaman untuk membeli barang yang mereka butuhkan. Setelah nasabah membeli barang, nasabah harus menyetorkan barang tersebut kepada PNM Mekaar Syariah, yang kemudian dilakukan akad *murabahah* yang merupakan akad jual beli barang antara PNM Mekaar Syariah dan nasabah. Setelah itu, nasabah dapat membayar barang yang telah mereka beli ditambah keuntungan yang telah disepakati kepada PNM Mekaar Syariah Kuantan Mudik menggunakan sistem kredit dengan angsuran 50 minggu. Hal ini dilakukan untuk memperingan nasabah dalam membayar pembiayaan modal usaha. Selain itu, Mekaar Syariah menggunakan

sistem Tanggung Renteng untuk melakukan angsuran PNM. Sistem ini memungkinkan tanggungan kelompok dilakukan jika salah satu nasabah tidak dapat membayar.

Kewajiban nasabah dan PNM dalam melakukan perjanjian pembiayaan disebutkan dalam formulir permohonan, persetujuan, perjanjian dan pencairan syariah. Kewajiban nasabah adalah hadir tepat waktu ke pertemuan kelompok, membayar angsuran mingguan sesuai kewajiban berdasarkan harga jual, menggunakan dana sesuai dengan akad *wakalah*, hasil usaha untuk kesejahteraan keluarga, bertanggung jawab bersama jika ada nasabah dalam kelompok yang tidak memenuhi kewajiban, mematuhi dan menerima semua keputusan dan peraturan yang berlaku di PNM, dan menyetujui penggunaan dana titipan dan/atau uang pertanggungjawaban sebagai pelunasan bila timbul tunggakan pinjaman.

PNM bertanggung jawab untuk menyediakan dana untuk membeli barang yang dijanjikan, mengembalikan dana titipan dan uang pertanggungjawaban setelah nasabah melunasi pinjaman, dan menginformasikan sisa dana titipan dan uang pertanggungjawaban setelah dikurangi tunggakan pinjaman. Setiap perselisihan akan diselesaikan secara musyawarah dan jika diperlukan, kedua belah pihak setuju memilih kantor panitera Pengadilan Agama sesuai domisili hukum. Syarat dan ketentuan pembiayaan Mekaar Syariah tercantum dalam buku titipan nasabah dan merupakan bagian dari perjanjian.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/2000 tentang *Murabahah* mengatur prinsip dan syarat sah *murabahah*, yang telah dijelaskan dalam *fiqh muamalah*. Implementasi pembiayaan *murabahah* di PNM program Mekaar Syariah telah memenuhi rukun dan syarat jual beli dari segi penjual (*ba'i*), pembeli (*musytari*), dan ijab dan kabul. Namun, terdapat ketidaksesuaian dalam hal objek barang. Tahap-tahap yang dilakukan di PNM Mekaar Syariah sebagai berikut:

- a. Verifikasi, dilakukan oleh Kepala Unit Mekaar atau SAO, dilakukan dengan mencocokkan formulir yang diisi oleh calon nasabah dengan data pribadi calon nasabah yang telah dikumpulkan oleh AO selama tahap uji kelayakan.
- b. Pelatihan pembiayaan. Para calon nasabah akan dilatih setelah mereka dinyatakan lolos dari tahapan uji kelayakan dan verifikasi. Pelatihan pembiayaan wajib bagi setiap calon nasabah PNM Mekaar Syariah. Pelatihan diberikan dalam dua pertemuan setiap pekan. Pertemuan pertama membahas pembiayaan yang ada di PNM Mekaar Syariah, serta persyaratan dan aturannya. Jika tidak hadir, dinyatakan mengundurkan diri.
- c. Persetujuan pembiayaan. Setelah proses uji kelayakan, verifikasi, pelatihan pembiayaan, dan pengajuan dana pencairan ke bagian administrasi sesuai dengan peraturan yang berlaku, Kepala Cabang atau SAO melakukan persetujuan pembiayaan. Persetujuan pembiayaan dilakukan untuk memastikan bahwa data calon nasabah lengkap dan untuk menanyakan kembali materi pelatihan apakah nasabah sudah memahami pembiayaan Mekaar atau belum.
- d. Pencairan pembiayaan. Nasabah menerima dana pencairan. Seluruh anggota kelompok harus hadir saat proses pencairan dilakukan oleh Kepala Cabang, SAO, atau FAO. Mereka harus hadir untuk melihat dana yang diberikan untuk modal usaha nasabah diterima. Nasabah harus siap bertanggung jawab dan bersedia tanggung renteng untuk kelompok.
- e. Pertemuan kelompok mingguan. Setiap kelompok akan berkumpul setiap minggu setelah nasabah membayar.

Nasabah PNM Mekaar Syariah tidak memiliki pemahaman yang cukup tentang akad *murabahah* yang digunakan dalam perjanjian pembiayaan. Para nasabah tidak menyadari bahwa kuasa harus dilaksanakan. Para nasabah membutuhkan pinjaman untuk memenuhi kebutuhan tambahan. Menurut wawancara yang dilakukan dengan karyawan PNM Mekaar Syariah, pembiayaan modal usaha di PNM Mekaar Syariah dilakukan dengan dua akad: akad *murabahah* dan akad *wakalah*. Dalam pembiayaan *murabahah*, keterlibatan akad *wakalah* dimaksudkan untuk memberikan kewenangan kepada pihak PNM Mekaar Syariah (*ba'i*) untuk membeli barang dari nasabah (*musytari*). Dalam pelaksanaan *murabahah* di PNM Mekaar Syariah, PNM Mekaar Syariah menetapkan harga dan jumlah yang harus dibayar oleh nasabah sebelum perundingan harga dimulai. Harga seharusnya dibuat berdasarkan kesepakatan bersama, bukan oleh pihak PNM Mekaar Syariah terlebih dahulu, bahkan jika itu nantinya disetujui. Ini memungkinkan indikasi paksaan (*ikroh*) yang dibuat oleh PNM Mekaar Syariah.

Selain itu, penetapan harga ini tidak sesuai dengan pengertian undang-undang tentang *murabahah*, yang diakhiri dengan klausul "pembeli membayarnya dengan harganya lebih sebagai harga yang disepakati". Kata "disepakati" dapat ditafsirkan sebagai sesuatu yang dilakukan secara bersamaan antara pihak penjual (PNM Mekaar Syariah) dan pihak pembeli (nasabah), bahkan jika tidak dilakukan secara bersamaan, yang memungkinkan koreksi sesuai dengan kesepakatan. Dalam praktiknya, PNM Mekaar Syariah hanya menawarkan harga pembiayaan tanpa perubahan; jika nasabah menginginkannya, pembiayaan akan diberikan; jika tidak, nasabah otomatis tidak mengembalikannya. Dengan demikian, nasabah akan tetap mengambil pembiayaan karena kebutuhannya, dan jika ia tidak mengembalikannya, kebutuhannya tidak akan dipenuhi. Akibatnya, terdapat indikasi *ikroh* dalam pelaksanaan *murabahah* jika pelaksanaan penetapan harga tidak dilakukan berdasarkan negosiasi awal terlebih dahulu. Aturan Al-Qur'an menyatakan bahwa setiap transaksi dilakukan dengan sukarela, tanpa paksaan dari pihak mana pun.

Seharusnya ada barang dalam akad *murabahah*, tetapi di PNM Mekaar Syariah tidak ada. Ini tidak masuk akal, karena akad *murabahah* seharusnya digunakan untuk transaksi jual-beli. Aplikasi *murabahah* di perbankan syariah menjadikan Lembaga Keuangan Syariah sebagai penyedia dana dan bukan hanya penjual. Menurut ulama seperti Wahbah Zuhaili, definisi *murabahah* adalah jual beli dengan harga pokok dan keuntungan. Dalam *fikih muamalah*, pembiayaan harus memenuhi rukun dan syarat jual beli Islam agar transaksi tersebut terhindar dari *gharar*, *tadlis*, dan *riba* dan mendapat keridhoan Allah SWT.

Dalam produk Mekaar Syariah, metode pembiayaan *murabahah* digunakan untuk pembiayaan modal usaha. Metode ini menggunakan akad *murabahah* dan *wakalah* untuk mewakili barang PNM kepada nasabah. Selanjutnya, mereka menjual barang tersebut kepada nasabah dengan margin yang telah ditetapkan dan pembayaran dilakukan secara angsuran dalam jangka waktu yang telah disepakati. Sebenarnya, skema jual beli *murabahah* tidak cocok untuk menyediakan modal usaha dalam bentuk uang, tetapi akad *mudharabah* atau *musyarakah* lebih cocok untuk melakukan transaksi pembiayaan modal usaha dalam bentuk uang.

Dalam pembiayaan, akad *mudharabah* adalah perjanjian kerja sama usaha antara pihak pertama (*malik*, *shahibul mal*, atau bank syariah) yang menyediakan seluruh modal dan pihak kedua (*amil*, *mudharib*, atau nasabah) yang mengelola dana dengan membagi keuntungan usaha sesuai dengan perjanjian yang dituangkan dalam perjanjian. Selain itu, kecuali pihak kedua melakukan kesalahan yang disengaja, lalai, atau menyalahi undang-undang, kerugian ditanggung sepenuhnya oleh bank syariah.

4. Kesimpulan

PNM Mekaar Syariah menggunakan akad *murabahah* untuk memberikan pembiayaan untuk pembelian barang yang diperlukan bisnis nasabah. Dalam perjanjian PNM Mekaar Syariah dengan nasabah, akad jual beli tidak terjadi karena pembiayaan diberikan dalam bentuk uang dalam jumlah yang sesuai dengan pengajuan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah. Selanjutnya, nasabah diberi kuasa untuk menggunakan uang pembiayaan untuk membeli barang yang diperlukan oleh bisnis, tetapi dalam praktiknya nasabah tidak melakukannya dan malah menggunakannya untuk keperluan konsumtif lainnya. Penggunaan akad *murabahah* hanya dilakukan pada saat pencairan dana pembiayaan dan dilakukan bersamaan dengan akad *wakalah*. PNM Mekaar Syariah tidak pernah menggunakan barang sebagai objek jual beli, yang tidak masuk akal karena akad *murabahah* seharusnya hanya untuk transaksi jual beli. Jika skema jual beli *murabahah* digunakan untuk menyediakan modal usaha dengan uang, akad *mudharabah* adalah cara yang lebih tepat untuk melakukannya. PNM Mekaar Syariah harus meningkatkan pengawasan terhadap nasabahnya.

Daftar Pustaka

- Afrida, Yenti. "Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah." *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam (JEBI)* 1, no. 2 (2016): 155-66. [https://scholar.uinib.ac.id/id/eprint/912/1/1-Analisis pembiayaan murabahah di perbankan syariah.pdf](https://scholar.uinib.ac.id/id/eprint/912/1/1-Analisis%20pembiayaan%20murabahah%20di%20perbankan%20syariah.pdf).
- Agustin, Hamdi. "Teori Bank Syariah." *JPS (Jurnal Perbankan Syariah)* 2, no. 1 (2021): 67-83. <https://doi.org/10.46367/jps.v2i1.279>.
- Asiyah, Binti Nur, and Lantip Susilowati. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Kalimedia, 2015.
- Budiono, Arief. "Penerapan Prinsip Syariah Pada Lembaga Keuangan Syariah." *Law and Justice* 2, no. 1 (2017): 54-65. <https://doi.org/10.23917/laj.v2i1.4337>.
- Faisal. *Perlindungan Hukum Bagi Bank Syariah Dan Nasabah Dalam Pembiayaan Murabahah*. Jakarta: Prenada Media, 2021.
- Madani, PT Permodalan Nasional. "Tentang Permodalan Nasional Madani," n.d.
- Maruta, Heru. "Akad Mudharabah, Musyarakah, Dan Murabahah Serta Aplikasinya Dalam Masyarakat." *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Ekonomi Kita* 5, no. 2 (2016): 80-106. <https://ejournal.isnjbengkalis.ac.id/index.php/iqtishaduna/article/view/81>.
- Nasution, Ja'far, Ali Hardana, and Arti Damisa. "Implementasi Akad Murabahah Untuk Pembiayaan Modal Usaha Di Bank Syariah Indonesia Sipirok." *Jurnal Pengabdian Masyarakat: Pemberdayaan, Inovasi Dan Perubahan* 2, no. 4 (2022): 140-49. <https://doi.org/https://doi.org/10.59818/jpm.v2i4.237>.
- Nurhayati, Sri, and Wasilah. *Akuntansi Syariah Di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat, 2015.
- Nurjaman, M. I., Witro, D., & Hakim, S. A. "Akad Murabahah Di Lembaga Keuangan Syariah Perspektif Regulasi." *Al-Qisthu: Jurnal Kajian Ilmu-Ilmu Hukum* 19, no. 1

(2021): 27–40. <https://doi.org/https://doi.org/10.32694/qst.v19i1.896>.

Nurwahjuni, and Abd Shomad. "Four Eyes Principle Dalam Pengelolaan Risiko Kredit Pada Bank." *Yuridika* 31, no. 2 (2017): 273. <https://doi.org/10.20473/ydk.v31i2.4844>.

Prabowo, Bagya Agung. "Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah Di Indonesia Dan Malaysia)." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 16, no. 1 (2009): 106–26. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol16.iss1.art7>.

Raihan Putri, and Fitri Yanti. "Implementasi Akad Murabahah Dan Permasalahannya Dalam Perbankan Syariah." *Mu'amalat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah* 15, no. 2 (2023): 189–96. <https://doi.org/10.20414/mu.v15i2.7011>.

Saputra, Eka Rizky. "Penyertaan Akad Wakalah Pada Pembiayaan Murabahah (Studi Di BNI Syariah Cabang Kendari)." Institut Agama Islam Negeri Kendari, 2015. <https://digilib.iainkendari.ac.id/397/>.

Satrio, Adham Septia Wildan. "Penerapan Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Mikro Di BRI Syariah KCP Majapahit Semarang." Universitas Islam Negeri Walisongo, 2016. <https://doi.org/https://eprints.walisongo.ac.id/id/eprint/5986/>.

Setiady, Tri. "Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Fiqh Islam, Hukum Positif Dan Hukum Syariah." *FIAT JUSTISIA: Jurnal Ilmu Hukum* 8, no. 3 (2015): 517–30. <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v8no3.311>.

Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Syariah: Produk-Produk Dan Aspek-Aspek Hukumnya*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2018.

Soemitra, Andri. *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah; Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer*. Jakarta: Kencana, 2019.

Ulpah, Mariya. "Konsep Dalam Pembiayaan Perbankan Syariah." *JURNAL Madani Syari'ah* 3, no. 2 (2021): 147–60.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 51 /POJK.03/2017 Tentang Penerapan Keuangan Berkelanjutan Bagi Lembaga Jasa Keuangan, Emiten, Dan Perusahaan Publik.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah.