



ASAS Law Journal

Editorial Office ASAS Law Journal: Pelita Warna Griya,
RT.007 RW.004

Kelurahan Sidomulyo Barat Kecamatan Tuah Madani-
Pekanbaru-Riau- Indonesia.Email:
lawjournalasas@gmail.com

Website: <https://asas-ins.com/index.php/alj/index>

P-ISSN:XXXX, E-ISSN: XXXX

DOI:

Article History:

Received: 30 Juni, 2023;

Reviewed: 23 Juni, 2023;

Accepted: 07 Agustus, 2023;

Published: 08 Agustus, 2023.

ANALISIS YURIDIS DAN PENERAPAN AKAD MURABAHAH DI PERBANKAN SYARIAH :PERMASALAHAN DAN PENYELESAIANNYA

Amrul Muzan¹, Eko Setiawan², Tomi Hidayat³, Tiko Ardian Ahmad⁴

[Amrul muzan@uin-suska.ac.id](mailto:Amrul_muzan@uin-suska.ac.id) , 12220710287@students.uin-suska.ac.id,
12220712712@students.uin-suska.ac.id, 12220715012@students.uin-suska.ac.id

¹²³⁴Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau

Abstrak

Penelitian ini mengkaji tantangan dan solusi dalam praktik akad murabahah di perbankan syariah. Murabahah merupakan salah satu produk pembiayaan yang paling populer dalam perbankan syariah, yang melibatkan penjualan barang dengan penambahan margin keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah. Meskipun akad ini sederhana secara teoritis, praktik di lapangan menghadapi berbagai tantangan, termasuk menjaga keaslian transaksi agar sesuai dengan prinsip syariah dan mengatasi masalah operasional seperti ketepatan waktu pengiriman barang. Penelitian ini menggunakan metode studi literatur untuk mengumpulkan dan menganalisis informasi dari berbagai sumber yang relevan. Hasil analisis menunjukkan bahwa pendekatan hukum yang tepat dan solusi operasional yang inovatif dapat mengoptimalkan penerapan akad murabahah dan memberikan manfaat maksimal bagi nasabah..

Keywords: Akad, Murabahah, Perbankan Syariah

Abstrak

This study examines the challenges and solutions in the practice of murabahah contracts in Islamic banking. Murabahah is one of the most popular financing products in Islamic banking, involving the sale of goods with an added profit margin agreed upon between the bank and the customer. Although theoretically simple, the practice in the field faces various challenges, including maintaining the authenticity of transactions to comply with Sharia principles and addressing operational issues such as timely delivery of goods. This study uses a literature review method to collect and analyze information from various relevant sources. The analysis results indicate that the appropriate legal approach and innovative operational solutions can optimize the application of murabahah contracts and provide maximum benefits to customers.

Kata kunci: Contract, Murabahah, Islamic Banking.

1. Pendahuluan

Dalam UU Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 pasal 4 menjelaskan bahwa bank syariah merupakan lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara bagi pihak berlebihan dana dan pihak kekurangan dana untuk kegiatan usaha dan kegiatan lainnya yang sesuai dengan hukum Islam. Jenis usaha bank syariah ini sebagai lembaga keuangan perantara secara sederhana dapat dijalankan salah satunya berupa pembiayaan. Pembiayaan merupakan salah satu fungsi bank dalam menjalankan aktivitas penyaluran atau penggunaan dana. Menurut UU Perbankan No. 10 Tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Dari pengertian pembiayaan tersebut, dapat dijelaskan bahwa tujuan pembiayaan adalah untuk menambah modal usaha, baik kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang, selain itu juga untuk meningkatkan pendapatan atau perolehan keuntungan dari penyaluran pembiayaan. Sejalan dengan hal tersebut, tingkat risiko yang ditimbulkan juga tinggi. Oleh karena itu, penerapan manajemen risiko atas pembiayaan yang disalurkan sangat diperlukan. Salah satu bentuk pembiayaan yang selalu mengalami peningkatan jumlah penyaluran setiap tahunnya adalah pembiayaan murabahah.¹ Murabahah adalah salah satu produk pembiayaan yang paling populer dalam perbankan syariah. Akad ini melibatkan penjualan barang dengan penambahan margin keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah². Meskipun secara teoritis akad murabahah

¹ Andini Salamah and Arrison Hendry, "Pola Rescheduling Pada Pembiayaan Bermasalah Berakad Murabahah Di Bank Syariah," *Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah* 6, no. 1 (2019): 27–48, <https://doi.org/10.46899/jeps.v6i1.86>.

² Muh Arfah Arif Putra Dkk, "Upaya Hukum PT Bank Negara Indonesia Tbk Dalam Menyelesaikan Wanprestasi Nasabah Kartu Kredit," *Alauddin Law Development ALDEV* vol 1 No 1 (2019): 4.

sederhana, praktik di lapangan menghadapi berbagai tantangan yang memerlukan solusi hukum dan operasional agar tetap sesuai dengan prinsip syariah³

Dalam hukum Islam, akad murabahah didasarkan pada prinsip jual beli yang diperbolehkan selama memenuhi syarat dan rukun jual beli yang sesuai dengan syariah⁴. Beberapa regulasi yang mendukung penerapan akad ini di Indonesia termasuk UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)⁵. Dalam praktiknya, akad murabahah di perbankan syariah melibatkan beberapa tahapan⁶. Pertama, nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank. Setelah disetujui, bank membeli barang yang diinginkan dan menjualnya kepada nasabah dengan margin keuntungan yang disepakati. Pembayaran dilakukan secara cicilan sesuai dengan perjanjian.

Salah satu tantangan utama dalam akad murabahah adalah memastikan transaksi ini benar-benar mencerminkan jual beli dan bukan pinjaman yang disamarkan⁷. Hal ini penting untuk menjaga keaslian akad dan menghindari riba. Selain itu, kendala legalitas properti dan keterlambatan dalam pengiriman barang sering kali menjadi masalah yang memerlukan penanganan hukum khusus⁸.

Di sisi operasional, bank syariah sering menghadapi masalah dalam hal ketepatan waktu pengiriman barang dan kualitas barang yang dibeli. Nasabah sering kali tidak puas dengan barang yang diterima atau merasa tertipu dengan harga yang lebih tinggi dibandingkan pasar. Ini memerlukan pengawasan dan manajemen risiko yang ketat dari pihak bank⁹.

Untuk mengatasi tantangan hukum, penting bagi bank syariah untuk memiliki pemahaman yang mendalam tentang regulasi syariah dan menerapkan standar operasional yang ketat. Pelatihan berkelanjutan untuk staf tentang prinsip-prinsip syariah juga esensial. Selain itu, audit syariah independen dapat membantu memastikan kepatuhan terhadap hukum syariah.

³ Annisa Rahima, "Peluang Dan Tantangan Perbankan Syariah Terhadap Pembiayaan Pemilikan Properti Residensial Di Indonesia," *JESI (Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia)* 10, no. 1 (2020): 1, [https://doi.org/10.21927/jesi.2020.10\(1\).1-10](https://doi.org/10.21927/jesi.2020.10(1).1-10).

⁴ Dyah Ayu Ningtyas, Ulil Albab, and Nina Ramadhani Wulandari, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Prkatik Gadai Emas Di Bank Syariah Indonesia Cabang Lampung Tengah Abstrak PENDAHULUAN Perbankan Merupakan Tempat Bagi Perorangan , Maupun Badan- Badan Usaha Baik Dari Badan Usaha Swasta Maupun Milik Negara Untuk Melakukan Ke," *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Prkatik Gadai Emas Di Bank Syariah Indonesia Cabang Lampung Tengah Dyah 8*, no. 1 (2024): 18–32.

⁵ Syafii Antonio and Hilman F. Nugraha, "Peran Intermediasi Sosial Perbankan Syariah Bagi Masyarakat Miskin," *Tsaqafah* 9, no. 1 (2013): 123, <https://doi.org/10.21111/tsaqafah.v9i1.43>.

⁶ Mohd Sollehudin Shuib, Ahmad Azam Sulaiman@Mohamad, and Mohammad Taqiuddin Mohamad, "Pembiayaan Perumahan Secara Islam Di Malaysia: Analisis Kelebihan Produk Berasaskan Musharakah Mutanaqisah Di Kuwait Finance House Malaysia Berhad (KFHMB)," *Jurnal Teknologi* 55 (2011): 107–19, <https://doi.org/10.11113/jt.v55.83>.

⁷ Ega Rusanti, A. Syathir Sofyan, and Syarifuddin, "Implementasi Konsep Ekonomi Islam Pada Sektor Pertanian Berbasis Kearifan Lokal Dan Tantangan Pembiayaan Di Perbankan Syariah," *Jurnal Ilmu Perbankan Dan Keuangan Syariah* 5, no. 1 (2023): 29–51, <https://doi.org/10.24239/jipsya.v5i1.188.29-51>.

⁸ Nurma Khusna Khanifa, "Jaminan Akad Murabahah Di Lembaga Keuangan Syariah Kajian Hukum Perdata," *Az Zarka' 7*, no. 2 (2015): 253–74.

⁹ Wiwin Mistiani, "Penerapan Manajemen Strategik Dalam Meningkatkan Mutu Pendidikan Madrasah," *Paedagogia: Jurnal Pendidikan* 7, no. 1 (2019): 171–86, <https://doi.org/10.24239/pgd.vol7.iss1.38>.

Secara operasional, bank syariah dapat mengadopsi sistem manajemen risiko yang lebih baik dan memastikan adanya mekanisme pengawasan yang ketat untuk setiap transaksi murabahah. Peningkatan kualitas layanan dan transparansi dalam komunikasi dengan nasabah juga dapat mengurangi risiko ketidakpuasan nasabah.

Teknologi dapat menjadi alat yang efektif untuk mengatasi banyak tantangan dalam akad murabahah. Sistem digital untuk pemantauan dan pengelolaan transaksi dapat meningkatkan efisiensi dan akurasi. Selain itu, teknologi blockchain dapat digunakan untuk meningkatkan transparansi dan kepercayaan dalam transaksi murabahah.

Bank Syariah telah berhasil mengimplementasikan akad murabahah dengan baik melalui penggunaan teknologi canggih dan sistem manajemen risiko yang ketat. Studi kasus ini menunjukkan bahwa dengan pendekatan yang tepat, tantangan dalam akad murabahah dapat diminimalkan¹⁰.

Akad murabahah tetap menjadi instrumen penting dalam perbankan syariah meskipun menghadapi berbagai tantangan¹¹. Dengan pendekatan hukum yang tepat dan solusi operasional yang inovatif, bank syariah dapat mengoptimalkan penerapan akad murabahah dan memberikan manfaat maksimal bagi nasabahnya.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode studi literatur untuk mengkaji tantangan dan solusi dalam praktik akad murabahah di perbankan syariah. Studi literatur dipilih karena peneliti untuk mengumpulkan dan menganalisis informasi dari berbagai sumber yang sudah ada, sehingga dapat memperoleh pemahaman yang komprehensif tentang topik yang diteliti¹².

Data dikumpulkan melalui pencarian literatur yang relevan, termasuk buku, artikel jurnal, laporan penelitian, dan dokumen resmi seperti regulasi dan fatwa dari otoritas terkait. Pencarian dilakukan melalui database akademik seperti Google Scholar, JSTOR, dan perpustakaan digital universitas. Kata kunci yang digunakan dalam pencarian antara lain "akad murabahah", "perbankan syariah", "tantangan murabahah", dan "solusi perbankan syariah".

Literatur yang dipilih untuk dianalisis adalah literatur yang memenuhi beberapa kriteria: (1) relevansi dengan topik penelitian, (2) memiliki kredibilitas tinggi, seperti artikel yang dipublikasikan dalam jurnal bereputasi atau laporan dari lembaga resmi, dan (3) menyediakan data empiris atau analisis yang mendalam tentang akad murabahah dalam perbankan syariah.

¹⁰ Rahima, "Peluang Dan Tantangan Perbankan Syariah Terhadap Pembiayaan Pemilikan Properti Residensial Di Indonesia."

¹¹ H. Muammar Arafat Yusmad, *Aspek Hukum Perbankan Syariah Dari Teori Ke Praktik - Muammar Arafat Yusmad - Google Buku, CV Budi Utama, 2018*, <https://books.google.co.id/books?id=4oBJDwAAQBAJ&pg=PA38&dq=pengertian+mobile+banking&hl=id&sa=X&ved=2ahUKEwj2t5bj1tTuAhUowzgGHYgmAOIQ6AEwAnoECAIQAg#v=onepage&q=pengertian%20mobile%20banking&f=false>.

¹² Miza Nina Adlini et al., "Metode Penelitian Kualitatif Studi Pustaka," *Edumaspul: Jurnal Pendidikan* 6, no. 1 (2022): 974–80, <https://doi.org/10.33487/edumaspul.v6i1.3394>.

Data yang terkumpul dianalisis menggunakan metode analisis konten. Analisis ini melibatkan pengkodean data untuk mengidentifikasi tema-tema utama yang berkaitan dengan tantangan dan solusi dalam praktik akad murabahah¹³. Setiap tema kemudian dianalisis lebih lanjut untuk memahami konteks dan implikasinya. Analisis konten ini untuk mengidentifikasi pola dan hubungan antara berbagai konsep yang ditemukan dalam literatur.

Untuk memastikan validitas dan reliabilitas penelitian, peneliti menggunakan triangulasi sumber dengan membandingkan temuan dari berbagai literatur. Selain itu, peer debriefing dilakukan dengan meminta ahli dalam bidang perbankan syariah untuk meninjau dan memberikan masukan terhadap hasil analisis. Pendekatan ini membantu dalam meningkatkan kredibilitas temuan dan memastikan bahwa interpretasi yang dibuat akurat dan dapat diandalkan.

3. Pembahasan

Pengertian akad Murabahah

Secara bahasa murabahah diambil dari kata *rabih* (untung) dan *harab* (jual beli). Secara etimologi, *rabih* berarti untung atau memberikan keuntungan. Sedangkan kata *ribh* itu sendiri berarti suatu kelebihan yang diperoleh dari produksi atau modal (profit). Murabahah berasal dari *masdar* yang berarti “keuntungan, laba, atau faedah” (Janwari dalam Munnawwir, 1997: 463). Secara istilah, murabahah ini banyak didefinisikan oleh para fuqaha. Jual beli murabahah adalah jual beli dengan harga jualnya sama dengan harga belinya ditambah dengan keuntungan. Gambaran murabahah ini, sebagaimana dikemukakan oleh Malikiyah, adalah jual beli barang dengan harga beli beserta tambahan yang diketahui oleh penjual dan pembeli (Janwari dalam al-Juzayri, 1996: 258). Ibn Qudamah yang menyatakan bahwa murabahah adalah menjual dengan harga beli ditambah dengan keuntungan yang disepakati (Janwari dalam Qudamah, 1981: 180). Sebenarnya Al-Qur’an dan Hadist Nabi tidak pernah secara langsung membicarakan tentang murabahah, tapi yang dibicarakan secara langsung adalah jual-beli, laba, rugi dan perdagangan. Oleh karena itu, landasan syariah yang digunakan dalam murabahah adalah landasan prinsip jual beli dengan sistem pembayaran yang ditangguhkan (Akhmad Mujahidin, 2016: 54). QS Al-Baqarah [2]: 275 menegaskan bahwa “...Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..” Sedangkan dalam QS An-Nisa [4]: 29 artinya “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta diantara kamu dengan cara batil, tetapi (hendaklah) perniagaan yang berdasarkan kerelaan diantara kamu.” Imam Ahmad dalam Musnad-nya, Ibnu Sa’ad dalam *athThabaqaat* dan Ibnu Ishaq dalam *As-Siirat*, (Az-Zuhaili, 2007: 358) diriwayatkan secara shahih bahwa ketika Nabi SAW. hendak hijrah, Abu Bakar RA. membeli dua ekor unta. Nabi SAW. kemudian berkata kepadanya, “biar aku membayar harga salah satunya. “Abu Bakar menjawab, “Ambillah unta itu tanpa harus mengganti harganya.” Beliau kemudian menjawab, “jika tanpa membayar harganya, maka aku tidak akan mengambilnya.” Hadist riwayat Ibnu Majah: “Dari Shuhaib ar-Rumi RA., bahwa Rasulullah SAW. bersabda:”Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan

¹³ Rahma Amir Lilis Suriyani, Erlina, “TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN GADAI SAWAH DENGAN ADANYA DUA PIHAK PEMEGANG GADAI DI KABUPATEN BANTAENG Lilis,” *TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN GADAI SAWAH DENGAN ADANYA DUA PIHAK PEMEGANG GADAI DI KABUPATEN BANTAENG Lilis* 1 (2016): 1–23.

mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.” (H.R. Ibnu Majah)¹⁴

Akad Murabahah adalah salah satu jenis akad dalam perbankan syariah yang paling umum digunakan. Akad ini merupakan perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, di mana bank membeli barang yang diinginkan oleh nasabah, lalu menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati. Prinsip dasar akad murabahah adalah keterbukaan mengenai biaya dan keuntungan, sehingga nasabah mengetahui harga beli barang dan margin keuntungan bank.

Murabahah berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Pembayaran murabahah dapat dilakukan secara tunai atau mencicil¹⁵. Dalam praktik perbankan syariah, pembiayaan murabahah dituangkan dalam bentuk akad baku, bahwa nasabah penerima fasilitas pembiayaan tidak diberikan kesempatan untuk bernegosiasi tentang klausula yang ada dalam akad pembiayaan murabahah. Adanya klausula baku pada pembiayaan murabahah di bank syariah tidaklah bertentangan dengan prinsip syariah. Kontrak baku pada pembiayaan murabahah di beberapa bank syariah telah memuat klausula yang sesuai dengan karakteristik dari pembiayaan murabahah tersebut dan telah memuat syarat minimum yang harus ada dalam akad sebagaimana ditentukan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional yang dirumuskan dalam Peraturan Bank Indonesia.

Beberapa keunggulan dari akad murabahah adalah bahwa nasabah dapat membeli sesuatu barang sesuai dengan keinginan, dan kemampuan ekonominya, di samping itu pembiayaannya dilakukan dengan angsuran sehingga tidak memberatkan pihak nasabah itu sendiri adapun keunggulan yang lain adalah bahwa dalam produk murabahah tidak mengenal riba atau sistem bunga tetapi dalam hal ini adanya keterbukaan antara pihak bank dan nasabah bahwa bank sebelumnya memberikan informasi atas barang yang akan dibeli sesuai dengan keinginan nasabah dan harga yang telah ditentukan oleh developer telah diketahui oleh pihak nasabah, kemudian pihak bank menjual kembali kepada nasabah sesuai dengan harga pembelian dari pihak developer, dan ditambah keuntungan bagi pihak bank. Tambahan keuntungan bagi pihak bank ini, diperjanjikan diawal transaksi yang didasarkan atas kesepakatan bersama antara pihak bank dengan nasabah, jadi dalam hal ini tidak terjadi unsur saling mendzalimi¹⁶. Kemudahan dan kepastian bagi nasabah, karena margin keuntungan telah ditetapkan di awal perjanjian dan tidak berubah selama periode akad. Hal ini berbeda dengan akad berbasis bagi hasil yang keuntungannya fluktuatif. Selain itu, akad murabahah juga lebih sederhana dalam pelaksanaan dibandingkan dengan akad ijarah atau musyarakah, yang prosesnya lebih kompleks dan memerlukan penilaian ulang secara berkala.

Meskipun memiliki banyak keunggulan, implementasi akad murabahah tidak lepas dari tantangan. Salah satunya adalah persepsi masyarakat yang melihat margin tetap pada akad murabahah tidak berbeda jauh dengan bunga pada perbankan konvensional. Hal ini

¹⁴ Danang Wahyu Muhammad and Erika Vivin Setyoningsih, “Kajian Terhadap Akad Murabahah Dengan Kuasa Membeli Dalam Praktek Bank Syariah,” *Jurnal Media Hukum* 25, no. 1 (2018): 93–101, <https://doi.org/10.18196/jmh.2018.0105.93-101>.

¹⁵ Renny Tri Setiani, “Penerapan Akad Murabahah Dalam Produk Gadai Emas Bank Syariah Mandiri (Bsm) Di Kantor Cabang Sleman,” *Jurnal Kajian Hukum* Vol.3, no. No.2 (2018): 579–95, www.journal.uta45jakarta.ac.id.

¹⁶ 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>.

menimbulkan kesan bahwa perbankan syariah hanya mengubah nama dari bunga menjadi margin tanpa memberikan manfaat yang berbeda secara signifikan.

Dasar hukum akad Murabahah

Pembiayaan murabahah dalam transaksi Syariah telah memiliki dasar hukum sebagaimana konstruksi fatwa DSN-MUI Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tanggal 01 April 2000 tentang Murabahah pada Ketetapan Pertama Ayat 9, sehingga jika dalam praktik pembiayaan murabahah (Wahyudi, 2019). Terjadi wanprestasi di kemudian hari, maka akan tertutup peluang bagi nasabah untuk mengingkari bahwa ia telah menerima sejumlah pembiayaan dari bank (Wahyudi, Konstruksi Hukum Pembiayaan Murabahah dan wakalah, 2019)¹⁷.

Murabahah yaitu akad jual beli atas barang tertentu, yang mana penjual menyebutkan harga pembelian dan keuntungan yang diambil dengan jelas. Karena itu, untuk mengembangkan produk murabahah yang berkaitan dengan jual beli terkait dengan barang tak bergerak seperti tanah dan bangunan, diperlukan ketentuan-ketentuan antara lain KUH Perdata Pasal 1457. Secara substansial jual beli merupakan kegiatan tukar-menukar barang dengan menggunakan hukum perdagangan yang berlaku dan disepakati. Dalam hukum perdagangan terdapat suatu perjanjian dan kontrak antara dua pihak yang sepakat saling mengikatkan diri antara barang dengan harga yang ditransaksikan (Wangsawidjaja, 2012).

Ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata, menegaskan bahwa jual beli sebagai suatu perjanjian, yang mana pihak pertama mengikatkan dirinya menyerahkan suatu benda, dan pihak kedua membayar harga yang telah disepakati dalam perjanjian. Perjanjian timbul karena adanya proses peralihan barang atau jasa dari perusahaan kepada pengguna (konsumen). Murabahah merupakan suatu akad (perjanjian) jual beli, pelaksanaannya mengacu pada ketentuan-ketentuan yang telah dikeluarkan oleh fatwa Dewan Syariah Nasional. Akad dalam Islam diartikan sebagai perjanjian, yaitu berbentuk ijab dan kabul. Rukun dan syarat sah akad secara syariah pada prinsipnya sama dengan syarat sahnya pada Pasal 1320 KUH Perdata. Adapun syarat sahnya suatu perjanjian menurut KUH Perdata adalah: Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, adanya obyek perjanjian, adanya suatu sebab yang halal¹⁸

Dalam Al-qur'an memang tidak pernah secara spesifik menyebutkan akad Murabahah namun dalil diperbolehkannya jual beli Murabahah dapat dipahami dari keumuman diperbolehkannya jual beli¹⁹. Berdasarkan Ijma' ulama dibolehkannya jual beli secara umum didasari bahwa kebutuhan manusia terkadang berhubungan dengan orang lain dan manusia itu tidak bisa mengambil secara langsung kebutuhan tersebut tanpa adanya kompensasi. Untuk itu dilakukanlah transaksi jual beli agar manusia dapat mencapai

¹⁷ Jainudin Basri, Anggraini Kusuma Dewi, and Gesang Iswahyudi, "Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum Di Indonesia," *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 4, no. 2 (2022): 375–80, <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v4i2.1802>.

¹⁸ Basri, Dewi, and Iswahyudi.

¹⁹ Luluk Wahyu Roficoh Mohammad Ghozal, "Kepatuhan Syariah Akad Murabahah Dalam Konsep Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Di Indonesia Mohammad," *Jurnal Sains Dan Seni ITS* 6, no. 1 (2017): 51–66, <http://repositorio.unan.edu.ni/2986/1/5624.pdf%0Ahttp://fiskal.kemenkeu.go.id/ejournal%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.cirp.2016.06.001%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.powtec.2016.12.055%0Ahttps://doi.org/10.1016/j.ijfatigue.2019.02.006%0Ahttps://doi.org/10.1>

keinginan dan memenuhi kebutuhannya dengan bantuan orang lain. Ijmaini berlaku secara umum untuk semua jenis jual beli, termasuk jual beli Murabahah²⁰.

Landasan yang menjadi dasar murabahah sama dengan landasan jual beli pada umumnya. Adapun mengenai landasan tentang murabahah antara lain :

1. al-Qur'an al-Qur'an Surah al-Baqarah ayat 275 berkaitan dengan murabahah: Artinya: "Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba".
2. Hadits Riwayat dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah saw. bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka". (HR. Baihaqi dan Ibnu Majah dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban)
3. Kaidah Fikih Artinya: "Pada dasarnya semua bentuk muamalah ialah boleh"
4. Fatwa DSN-MUI Adapun mengenai produk yang terdapat pada perbankan syariah yang berkaitan dengan murabahah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah²¹.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Dalam fatwa DSN MUI terdapat ketentuan, baik untuk bank ataupun untuk nasabah. Adapun ketentuan umum Murabahah untuk bank syariah, sebagai berikut:

1. Bank syariah dan nasabahnya harus melakukan akad Murabahah bebas riba.
2. Barang atau komoditi yang diperjualbelikan tidak diharamkan syariat Islam.
3. Bank syariah membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang atau komoditi yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank Syariah membeli barang atau komoditi yang diperlukan nasabah, "bertindak atas nama bank syariah sendiri" pembelian harus sah dan bebas riba
5. Bank syariah harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian barang atau komoditi. Misalnya, jika dilakukan dengan hutang.
6. Bank syariah kemudian menjual barang atau komoditi tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungan. Dalam hal ini bank syariah harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang atau komoditi kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah yang bersangkutan membayar harga barang atau komoditi yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank syariah dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabahnya.
9. Jika bank syariah hendak mewakili kepada nasabahnya untuk memberi barang atau komoditi dari pihak ketiga, akad jual beli Murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank syariah yang bersangkutan²².

Praktek akad Murabahah

Praktek akad murabahah pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Indonesia, jika nasabah ketika ingin membutuhkan barang (rumah atau bahan material bangunan) tetapi

²⁰ Mohammad Ghozal.

²¹ Raihan Putri and Fitri Yanti, "Implementasi Akad Murabahah Dan Permasalahannya Dalam Perbankan Syariah," *Muamalat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah* 15, no. 2 (2023): 189, <https://journal.uinmataram.ac.id/index.php/muamalat/article/view/7011>.

²² Mohammad Ghozal, "Kepatuhan Syariah Akad Murabahah Dalam Konsep Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Di Indonesia Mohammad."

nasabah tidak memiliki dana untuk membeli obyek tersebut. Maka nasabah mengajukan pembiayaan ke bank, membantu pembelian rumah dengan menggunakan produk KPR, misalnya nasabah ingin membeli rumah tapi dengan melalui bank Muamalat dengan menggunakan akad murabahah yaitu jual beli rumah dengan mencari margin sesuai kesepakatan bersama antara nasabah dan bank muamalat. Murabahah itu akad jual beli yang unsurnya ada harga beli, ada margin (laba/keuntungan), ada harga jual, ada uang muka. Hambatan akad murabahah pembiayaan hunian syariah yaitu, syarat-syarat pengajuan dari nasabah misalnya ingin membeli rumah tetapi belum mempunyai IMB (ijin mendirikan bangunan), dari persyaratan jaminan, setiap nasabah ingin mengajukan lain maka tidak boleh mengajukan pembiayaan. pembiayaan dilihat dari segi by checking yaitu historical nasabah diseluruh bank jadi bisa ketahuan hutangnya nasabah atau baik buruknya diseluruh bank-bank. Misalny histori nasabahnya buruk atau terlalu banyak pembiayaan di bank-bank²³.

Tantangan dalam akad Murabahah

Masyarakat awam menilai bahwa akad murabahah sepertinya tidak berbeda dengan akad kredit yang diberikan oleh lembaga keuangan konvensional yang berbasis bunga. Kredit kendaraan bermotor yang dibiayai oleh lembaga pembiayaan konvensional misalnya memperlihatkan tabel angsuran yang harus dibayar oleh nasabah. Pembiayaan pembelian sepeda motor melalui LKS juga menunjukkan table angsuran setiap bulan yang tidak berbeda jauh dengan tabel angsuran pembiayaan konvensional. Hal ini bisa terjadi jika prosentase bunga yang ditentukan oleh pembiayaan konvensional sama atau bahkan lebih kecil dengan margin keuntungan LKS. Kondisi seperti ini dapat mempersulit LKS dalam sosialisasi kepada masyarakat bahwa LKS lebih baik dibanding lembaga pembiayaan konvensional/bank konvensional. Meskipun sebenarnya akad dalam LKS berbeda dengan akad kredit di lembaga keuangan konvensional. Dari sisi hukum, akad murabahah harus²⁴. Memenuhi prinsip syariah, seperti larangan riba dan ketidakpastian (gharar). Namun, dalam praktiknya, terdapat perdebatan mengenai validitas penetapan margin tetap yang tinggi sebagai antisipasi fluktuasi pasar. Beberapa ahli menganggap bahwa penetapan margin tetap yang tinggi dapat berpotensi menimbulkan ketidakadilan bagi nasabah jika dibandingkan dengan sistem bagi hasil yang lebih fleksibel. Kelemahan yang dimiliki oleh perbankan syariah di Indonesia adalah dapat dipicu dari kurang bervariasi dan inovatif akad pembiayaan pemilikan properti residensial yang ditawarkan kepada masyarakat. Masih umumnya akad murabahah yang ditawarkan kepada masyarakat sebagai pembiayaan pemilikan properti residensial, mengakibatkan citra masyarakat terhadap perbankan syariah tidak ada bedanya dengan perbankan konvensional yang menggunakan bunga.

Untuk mengatasi tantangan tersebut, salah satu solusi yang bisa diterapkan adalah meningkatkan edukasi kepada masyarakat mengenai perbedaan mendasar antara margin dalam akad murabahah dan bunga pada perbankan konvensional. Selain itu, perbankan syariah perlu lebih inovatif dalam mengembangkan produk-produk pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah namun tetap kompetitif dengan produk perbankan konvensional.

Selain tantangan diatas akad Murabahah juga mengalami kendala seperti pembiayaan yang bermasalah. Pengertian dasar pembiayaan bermasalah yaitu terjadinya suatu kasus dimana pihak nasabah mengingkari janjinya membayar margin dan atau pokok pembiayaan yang telah jatuh tempo, sehingga terjadi keterlambatan pembayaran atau sama sekali tidak ada

²³ Ali Maskur, "Tantangan Implementasi Undang-Undang Perbankan Syariah," *Jurnal Bisnis Dan Ekonomi (JBE)* 16, no. 1 (2009): 42–49.

²⁴ Irianto, "AKAD MURABAHAH, IMPLEMETASI DAN TANTANGAN (Suatu Kajian Pustaka)," *AKAD MURABAHAH, IMPLEMETASI DAN TANTANGAN (Suatu Kajian Pustaka)* 13 (2016): 1–5.

pembayaran. Hal ini akan menyebabkan mutu pembiayaan dalam akad murabahah tersebut mengalami kemerosotan. Pada dasarnya pembiayaan / kredit bermasalah merupakan kredit / pembiayaan yang pembayaran angsuran pokoknya secara tepat waktu sangat diragukan. Secara luas non performing loan (pembiayaan bermasalah) didefinisikan sebagai suatu kredit / pembiayaan dimana pembayaran yang dilakukan tersendat-sendat dan tidak mencukupi kewajiban minimum yang ditetapkan sampai dengan kredit / pembiayaan yang sulit untuk memperoleh pelunasan / bahkan tidak dapat tertagih. Dengan demikian, jelas bahwa non performing loan (pembiayaan bermasalah) mencakup keseluruhan kualitas kredit / pembiayaan yang digolongkan yaitu kurang lancar, diragukan, dan macet. Dapat disimpulkan dari beberapa sumber, bahwa pengertian pembiayaan bermasalah dalam akad murabahah adalah penyaluran dana pembiayaan murabahah yang kemungkinannya menimbulkan resiko seperti : pembiayaan yang pembayarannya terancam terlambat pembayarannya, cacat dalam kesepakatan akad, atau bahkan tidak dapat tertagih. Adapun pembiayaan bermasalah dapat digolongkan menjadi : dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet. Setiap bank dalam memberikan pembiayaan harus memperhatikan beberapa prinsip utama apakah nasabah layak untuk diberikan pembiayaan atau tidak. Penilaian suatu bank untuk memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan pembiayaan dilakukan dengan berpedoman kepada formula 5C (character, capacity, capital, collateral, condition) (Hermansyah, 2011, hlm. 63).

Menurut Rivai dalam penelitiannya Nur Eka dan Made Dudy (2014), yang dimaksud dari 5C tersebut adalah sebagai berikut:

1. Character (watak), merupakan ukuran untuk menilai “kemauan” nasabah membayar kreditnya. Orang yang memiliki karakter baik akan berusaha untuk membayar kreditnya dengan berbagai cara. Dalam kenyataannya untuk menilai nasabah tidaklah mudah dan dibutuhkan waktu yang lama. Hal-hal tersebut diatas merupakan suatu ukuran tentang willingness to pay (kemauan untuk membayar).
2. Capacity (kemampuan), untuk melihat kemampuan nasabah dalam bidang bisnis serta yang dihubungkan dengan kemampuannya mengelola bisnis serta kemampuannya mencari laba.
3. Capital (modal), modal adalah modal usaha dari calon debitur yang telah tersedia atau telah ada sebelum mendapatkan fasilitas kredit.
4. Condition, kondisi ekonomi yang diperhatikan tidak saja mengenai kondisi ekonomi pada setiap usaha calon nasabah tetapi juga kondisi ekonomi secara umum dimana perusahaan calon debitur itu berada.
5. Collateral (Jaminan), merupakan jaminan atau agunan yang diberikan oleh calon debitur. Jaminan ini bersifat sebagai jaminan tambahan, karena jaminan utama kredit adalah pribadi calon debitur dan usahanya. Jaminan merupakan bentuk terakhir bagi keselamatan kredit²⁵.

²⁵ Salamah and Hendry, “Pola Rescheduling Pada Pembiayaan Bermasalah Berakad Murabahah Di Bank Syariah.”

4. Kesimpulan

Akad murabahah merupakan instrumen penting dalam perbankan syariah yang menawarkan kemudahan dan kepastian bagi nasabah melalui margin keuntungan yang tetap. Namun, implementasi akad ini tidak lepas dari tantangan, baik dari segi persepsi masyarakat yang menyamakan margin dengan bunga konvensional, maupun dari segi operasional yang memerlukan pengawasan ketat. Untuk mengatasi tantangan ini, perbankan syariah perlu meningkatkan edukasi masyarakat tentang perbedaan mendasar antara margin dan bunga, serta mengadopsi teknologi canggih dan sistem manajemen risiko yang ketat. Dengan pendekatan yang tepat, tantangan dalam akad murabahah dapat diminimalkan, sehingga bank syariah dapat memberikan manfaat maksimal bagi nasabahnya.

Definisi dan Prinsip Dasar: Murabahah adalah salah satu akad jual beli dalam perbankan syariah dimana bank membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga jual yang telah ditambah margin keuntungan yang disepakati. Prinsip dasar murabahah adalah transparansi mengenai biaya perolehan barang dan keuntungan yang diambil oleh bank.

Landasan Hukum: Dalam hukum Islam, akad murabahah didasarkan pada prinsip keadilan, kejujuran, dan keterbukaan, yang diatur dalam Al-Qur'an dan Hadis. Di Indonesia, praktik murabahah juga diatur oleh fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) dan regulasi dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK), seperti Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah.

Prosedur dan Praktik: Nasabah mengajukan permintaan pembelian barang kepada bank. Bank membeli barang tersebut dari pemasok dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga jual yang mencakup margin keuntungan. Nasabah membayar harga tersebut secara tunai atau angsuran sesuai kesepakatan. Transparansi dalam informasi harga pokok dan margin keuntungan sangat penting untuk menjaga kepercayaan dan kesesuaian dengan prinsip syariah.

Keuntungan dan Tantangan: Keuntungan: Murabahah memberikan kepastian harga bagi nasabah dan memungkinkan bank memperoleh keuntungan yang jelas dari transaksi jual beli. Tantangan: Kebutuhan akan kejelasan dan transparansi yang tinggi dapat menjadi kendala jika tidak dijalankan dengan baik. Selain itu, bank perlu memastikan bahwa transaksi tersebut bebas dari unsur riba dan gharar (ketidakpastian).

Implementasi di Lapangan: Implementasi murabahah di perbankan syariah sering kali membutuhkan penyesuaian dan inovasi agar tetap kompetitif dan sesuai dengan kebutuhan nasabah. Perbankan syariah perlu terus meningkatkan pemahaman dan edukasi kepada nasabah mengenai mekanisme murabahah serta memperkuat tata kelola dan pengawasan internal.

Kesimpulannya, akad murabahah merupakan salah satu instrumen penting dalam perbankan syariah yang memberikan alternatif pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Meskipun menghadapi beberapa tantangan dalam implementasinya, dengan pengelolaan yang baik, murabahah dapat memberikan manfaat yang signifikan bagi bank dan nasabah.

REFERENSI

- Adlini, Miza Nina, Anisya Hanifa Dinda, Sarah Yulinda, Octavia Chotimah, and Sauda Julia Merliyana. "Metode Penelitian Kualitatif Studi Pustaka." *Edumaspul: Jurnal Pendidikan* 6, no. 1 (2022): 974–80. <https://doi.org/10.33487/edumaspul.v6i1.3394>.
- Alhammadi, Salah, Simon Archer, and Mehmet Asutay. "Risk Management and Corporate Governance Failures in Islamic Banks: A Case Study." *Journal of Islamic Accounting and Business Research* 11, no. 9 (2020): 1921–39. <https://doi.org/10.1108/JIABR-03-2020-0064>.
- Annisa Reski Syamsuri, Sohrah, Nurjannah. "GADAI TANAH PERTANIAN MENURUT PERATURAN PEMERINTAH PENGGANTI UNDANG-UNDANG TENTANG PENETAPAN LUAS TANAH PERTANIAN Annisa." *Mushaf Aisyah Al-Qur'an Dan Terjemah* 1, no. 5 (2020): 63–65. <https://www.readcube.com/articles/10.21831%2Fmoz.v4i1.4386>.
- Antonio, Syafii, and Hilman F. Nugraha. "Peran Intermediasi Sosial Perbankan Syariah Bagi Masyarakat Miskin." *Tsaqafah* 9, no. 1 (2013): 123. <https://doi.org/10.21111/tsaqafah.v9i1.43>.
- Basri, Jainudin, Anggraini Kusuma Dewi, and Gesang Iswahyudi. "Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum Di Indonesia." *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 4, no. 2 (2022): 375–80. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v4i2.1802>.
- Beladiena, Arky Nafisa, Neneng Nurhasanah, and Udin Saripudin. "Analisis Nilai-Nilai Etika Bisnis Islam Terhadap Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Akd Murabahah." *Iqtisaduna* 7, no. 1 (2021): 51–60.
- Dkk, Muh Arfah Arif Putra. "Upaya Hukum PT Bank Negara Indonesia Tbk Dalam Menyelesaikan Wanprestasi Nasabah Kartu Kredit." *Alauddin Law Developent ALDEV* vol 1 No 1 (2019): 4.
- Farhan, Muhammad, Hassan Mobeen Alam, and Shaista Jabeen. "Managing Equity Investment Risk and Rate of Return Risk in Islamic Banking: A System Thinking Approach." *Business & Economic Review* 13, no. 1 (2021): 43–64. <https://doi.org/10.22547/ber/13.1.3>.
- Hamsir, Hamsir. "Aspek-Aspek Tindak Pidana Dalam Perbankan Syariah Dan Konvensional." *El-Iqthisadi: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Dan Hukum* 2, no. 2 (2020): 80. <https://doi.org/10.24252/el-iqthisadi.v2i2.18355>.
- Hasdiana, Ulva. "TANGGUNG JAWAB PEGADAIAN SYARIAH ATAS HILANG ATAU RUSAKNYA BARANG JAMINAN DALAM PRESFEKTIF HUKUM ISLAM Ahmad." *Analytical Biochemistry* 11, no. 1 (2018): 1–5. <http://link.springer.com/10.1007/978-3-319-59379-1%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/B978-0-12-420070-8.00002-7%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.ab.2015.03.024%0Ahttps://doi.org/10.1080/07352689.2018.1441103%0Ahttp://www.chile.bmw-motorrad.cl/sync/showroom/lam/es/>.
- Hidayati, Amalia Nuril. "PENGARUH INFLASI, BI RATE DAN KURS TERHADAP

PROFITABILITAS BANK SYARIAH DI INDONESIA AmaliaI.” *PENGARUH INFLASI, BI RATE DAN KURS TERHADAP PROFITABILITAS BANK SYARIAH DI INDONESIA Amalia* 01, no. 46 (2014).

- Incekara, Ahmet, and Harun Çetinkaya. “Liquidity Risk Management: A Comparative Analysis of Panel Data between Islamic and Conventional Banking in Turkey.” *Procedia Computer Science* 158 (2019): 955–63. <https://doi.org/10.1016/j.procs.2019.09.136>.
- Irianto. “AKAD MURABAHAH, IMPLEMETASI DAN TANTANGAN (Suatu Kajian Pustaka).” *AKAD MURABAHAH, IMPLEMETASI DAN TANTANGAN (Suatu Kajian Pustaka)* 13 (2016): 1–5.
- Khanifa, Nurma Khusna. “Jaminan Akad Murabahah Di Lembaga Keuangan Syariah Kajian Hukum Perdata.” *Az Zarka* 7, no. 2 (2015): 253–74.
- Krisnaputri, Nilam Atsirina, Program Magister, Bidang Keahlian, Perencanaan Real, Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, and Sipil Dan. “Apartemen Di Surabaya Oleh.” *TANGGUNG JAWAB PEGADALAN SYARIAH ATAS HILANG ATAU RUSAKNYA BARANG JAMINAN DALAM PRESFEKTIF HUKUM ISLAM Abmad* VII, no. 2 (2016): 1–8.
- Lilis Suriyani, Erlina, Rahma Amir. “TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN GADAI SAWAH DENGAN ADANYA DUA PIHAK PEMEGANG GADAI DI KABUPATEN BANTAENG Lilis.” *TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN GADAI SAWAH DENGAN ADANYA DUA PIHAK PEMEGANG GADAI DI KABUPATEN BANTAENG Lilis* 1 (2016): 1–23.
- Maskur, Ali. “Tantangan Implementasi Undang-Undang Perbankan Syariah.” *Jurnal Bisnis Dan Ekonomi (JBE)* 16, no. 1 (2009): 42–49.
- Mistiani, Wiwin. “Penerapan Manajemen Strategik Dalam Meningkatkan Mutu Pendidikan Madrasah.” *Paedagogia: Jurnal Pendidikan* 7, no. 1 (2019): 171–86. <https://doi.org/10.24239/pdg.vol7.iss1.38>.
- Mohammad Ghozal, Luluk Wahyu Roficoh. “Kepatuhan Syariah Akad Murabahah Dalam Konsep Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Di Indonesia Mohammad.” *Jurnal Sains Dan Seni ITS* 6, no. 1 (2017): 51–66. <http://repositorio.unan.edu.ni/2986/1/5624.pdf><http://fiskal.kemenkeu.go.id/ejournal><http://dx.doi.org/10.1016/j.cirp.2016.06.001><http://dx.doi.org/10.1016/j.powtec.2016.12.055><https://doi.org/10.1016/j.ijfatigue.2019.02.006><https://doi.org/10.1>.
- Muhammad, Danang Wahyu, and Erika Vivin Setyoningsih. “Kajian Terhadap Akad Murabahah Dengan Kuasa Membeli Dalam Praktek Bank Syariah.” *Jurnal Media Hukum* 25, no. 1 (2018): 93–101. <https://doi.org/10.18196/jmh.2018.0105.93-101>.
- Ningtyas, Dyah Ayu, Ulil Albab, and Nina Ramadhani Wulandari. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Prkatik Gadai Emas Di Bank Syariah Indonesia Cabang Lampung Tengah Abstrak PENDAHULUAN Perbankan Merupakan Tempat Bagi Perorangan , Maupun Badan- Badan Usaha Baik Dari Badan Usaha Swasta Maupun Milik Negara Untuk Melakukan Ke.” *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Prkatik Gadai Emas Di Bank Syariah Indonesia Cabang Lampung Tengah Dyah* 8, no. 1 (2024): 18–32.
- 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>.
- Putri, Raihan, and Fitri Yanti. “Implementasi Akad Murabahah Dan Permasalahannya Dalam Perbankan Syariah.” *Muamalat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah* 15, no. 2 (2023): 189.
<https://journal.uinmataram.ac.id/index.php/muamalat/article/view/7011>.
- Rahima, Annisa. “Analisis Faktor Yang Memengaruhi Pertimbangan Konsumen Dalam Menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah.” *Mega Aktiva: Jurnal Ekonomi Dan Manajemen* 10, no. 2 (2021): 102. <https://doi.org/10.32833/majem.v10i2.207>.
- . “Peluang Dan Tantangan Perbankan Syariah Terhadap Pembiayaan Pemilikan Properti Residensial Di Indonesia.” *JESI (Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia)* 10, no. 1 (2020): 1. [https://doi.org/10.21927/jesi.2020.10\(1\).1-10](https://doi.org/10.21927/jesi.2020.10(1).1-10).
- Rusanti, Ega, A. Syathir Sofyan, and Syarifuddin. “Implementasi Konsep Ekonomi Islam Pada Sektor Pertanian Berbasis Kearifan Lokal Dan Tantangan Pembiayaan Di Perbankan Syariah.” *Jurnal Ilmu Perbankan Dan Keuangan Syariah* 5, no. 1 (2023): 29–51.
<https://doi.org/10.24239/jipsya.v5i1.188.29-51>.
- Salamah, Andini, and Arrison Hendry. “Pola Rescheduling Pada Pembiayaan Bermasalah Berakad Murabahah Di Bank Syariah.” *Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah* 6, no. 1 (2019): 27–48. <https://doi.org/10.46899/jeps.v6i1.86>.
- Setiani, Renny Tri. “Penerapan Akad Murabahah Dalam Produk Gadai Emas Bank Syariah Mandiri (Bsm) Di Kantor Cabang Sleman.” *Jurnal Kajian Hukum* Vol.3, no. No.2 (2018): 579–95. www.journal.uta45jakarta.ac.id.
- Shuib, Mohd Sollehudin, Ahmad Azam Sulaiman@Mohamad, and Mohammad Taquiuddin Mohamad. “Pembiayaan Perumahan Secara Islam Di Malaysia: Analisis Kelebihan Produk Berasaskan Musharakah Mutanaqisah Di Kuwait Finance House Malaysia Berhad (KFHMB).” *Jurnal Teknologi* 55 (2011): 107–19. <https://doi.org/10.11113/jt.v55.83>.
- Ulfa, Alif. “Dampak Penggabungan Tiga Bank Syariah Di Indonesia.” *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 7, no. 2 (2021): 1101–6. <https://doi.org/10.29040/jiei.v7i2.2680>.
- Yusmad, H. Muammar Arafat. *Aspek Hukum Perbankan Syariah Dari Teori Ke Praktik - Muammar Arafat Yusmad - Google Buku. CV Budi Utama*, 2018.
[https://books.google.co.id/books?id=4oBJDwAAQBAJ&pg=PA38&dq=pengertian+mobile+banking&hl=id&sa=X&ved=2ahUKEwj2t5bj1tTuAhUowzGgGHYgmAOIQ6AEwAnoECAIQAg#v=onepage&q=pengertian mobile banking&f=false](https://books.google.co.id/books?id=4oBJDwAAQBAJ&pg=PA38&dq=pengertian+mobile+banking&hl=id&sa=X&ved=2ahUKEwj2t5bj1tTuAhUowzGgGHYgmAOIQ6AEwAnoECAIQAg#v=onepage&q=pengertian%20mobile%20banking&f=false).
- Zaini Miftach. “Perbankan Adalah lembaga Yang Mempunyai Peran Utama Dalam Pembangunan Suatu Negar.” *Perbankan Adalah Lembaga Yang Mempunyai Peran Utama Dalam Pembangunan Suatu Negar*, 2018, 53–54.