

**ANALISIS HUKUM TERHADAP LEMBAGA PEMBIAYAAN
SYARIAH DALAM PEMBERIAN MODAL USAHA
(STUDI DI: PT. BPRS GEBU PRIMA MEDAN)**

SKRIPSI

**Ditulis Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

**Muhammad Rico
NPM 2006200020**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2024**



UMSU
Unggul Cerdas Terpercaya

MAJLIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK.BAN-PT/Akred/PT/10/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : MUHAMMAD RICO
NPM : 2006200020
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM BISNIS
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM TERHADAP LEMBAGA PEMBIAYAAN SYARIAH DALAM PEMBERIAN MODAL USAHA (STUDI DI: PT. BPRS GEBU PRIMA MEDAN)

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 27 Mei 2024

DOSEN PEMBIMBING

Khairil Azmi Nasution, S.H., M.A
NIDN: 0105118503

UMSU
Unggul Cerdas Terpercaya



MAGISTER PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 82/SK/BAN-PT/Akred/PT/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 8622400 - 66224507 Fax. (061) 6625474 - 6631003
http://fahum.umsu.ac.id | fahum@umsu.ac.id | umsumedan | umsumedan | umsumedan | umsumedan

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Muhammad Rico
NPM : 2006200020
Program Studi/Bagian : Hukum/Hukum Bisnis
Judul Skripsi : Analisis Hukum Terhadap Lembaga Pembiayaan Syariah
Dalam Pemberian Modal Usaha
(Studi di: PT. BPRS Gebu Prima Medan)
Pembimbing : Khairil Azmi Nasution, S.H.I., M.A

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	7 Des 2023	Diskusi Proposal	
2	15 Des 2023	Diskusi Seminar Proposal	
3	2 Jan 2024	Bab I	
4	18 Jan 2024	Bab II	
5	23 Jan 2024	Lanjutan dan Bab III	
6	7 Feb 2024	Bab III dan Bab IV	
7	29 April 2024	Kesimpulan	
8	13 Mei 2024	Bedah Buku	
9	20 Mei 2024	Acc Sidang	

Mahasiswa dengan data dan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui:
Dekan Fakultas Hukum

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

Medan, ... 20 Mei 2024 ...

Desen Pembimbing

KHAIRIL AZMI NST, S.H.I., M.A
NIDN: 0105118503

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : Analisis Hukum Terhadap Lembaga Pembiayaan Syariah Dalam
Pemberian Modal Usaha
(Studi di: PT. BPRS Gebu Prima Medan)

Nama : Muhammad Rico

NPM : 2006200020

Prodi : Hukum/Hukum Bisnis

Skrripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 15 Agustus 2024.

Dosen Penguji

		
<p><u>(Dr. R. Juli Moertiono, S. H., M.Kn M. H.)</u> NIDN: 0128077201</p>	<p><u>(Dr. Tengku Erwinsyahbana, S. H., M. Hum.)</u> NIDN: 0006076814</p>	<p><u>(Khairil Azmi Nasution, S. H.I, M.A.)</u> NIDN: 0105118503</p>

Disahkan Oleh:
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. Faisal, S. H., M. Hum.
NIDN: 0122087502



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK.BAN-PT/Ak.Pj/PT/II/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

Nama : Muhammad Rico
NPM : 2006200020
Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Bisnis
Judul Skripsi : Analisis Hukum Terhadap Lembaga Pembiayaan Syariah
Dalam Pemberian Modal Usaha
(Studi di: PT. BPRS Gebu Prima Medan)
Dosen Pembimbing : Khairil Azmi Nasution, S. H.I, M.A.
NIDN: 0105118503

Selanjutnya layak untuk diujikan.

Medan, 3 Agustus 2024

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S. H., M. Hum.
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S. H., M. H.
NIDN: 0118047901



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN FIMPISAN FISAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/AA-F/PT/02/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> ✉ fahum@umsu.ac.id 📱 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 15 Agustus 2024. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa:

Nama : Muhammad Rico
NPM : 2006200020
Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Bisnis
Judul Skripsi : Analisis Hukum Terhadap Lembaga Pembiayaan Syariah Dalam Pemberian Modal Usaha (Studi di: PT. BPRS Gebu Prima Medan)
Penguji : 1. Dr. Juli Moertiono, S.H., M.Kn., M.H.
2. Dr. Tengku Erwingsyahbana, S.H., M.Hum.
3. Khairil Azmi Nasution, S. H.I, M.A.

Lulus, dengan nilai A, Predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH).

Ditetapkan di Medan
Tanggal 15 Agustus 2024

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S. H., M. Hum.
NIDN: 0122087502

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S. H., M. H.
NIDN: 0118047901



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MADJLIS PENDINGIRAN, PENGELOMPOKAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PT SAI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 85/BK/KEAN-PT/Akred/PT/01/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsuamedan](#) [umsuamedan](#) [umsuamedan](#) [umsuamedan](#)



BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 15 Agustus 2024, Jam 8. 30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : MUHAMMAD RICO
NPM : 2006200020
PRODI/BAGIAN : HUKUM/BISNIS
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM TERHADAP LEMBAGA PEMBIAYAAN SYARIAH DALAM PEMBERIAN MODAL USAHA (STUDI DI: PT. BPRS GEBU PRIMA MEDAN)

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium dengan predikat Istimewa
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/ujian ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Bisnis

Ketua

PANITIA UJIAN

Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M. Hum.

NIDN: 0122087502


Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.

NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. Jull Moertiono, S.H., M.Kn., M.H.
2. Dr. Tengku Erwinyahbana, S.H., M.Hum.
3. Khairil Azmi Nasution, S.H.I, M.A.

1. 

3. 

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertanda tangan dibawah ini.

Nama : **Muhammad Rico**

NPM : **2006200020**

Program : **Strara-1**

Fakultas : **Hukum**

Program Studi : **Ilmu Hukum**

Bagian : **Hukum Bisnis**

Judul Skripsi : **Analisis Hukum Terhadap Lembaga Pembiayaan Syariah Dalam Pemberian Modal Usaha (Studi di. PT. BPRS Gebu Prima Medan)**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan hasil penelitian/karya saya sendiri. Kecuali bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau menggunakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai ketentuan yang berlaku.

Medan, 26 Juni 2024

Saya yang menyatakan,


Muhammad Rico

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama yang paling utama penulis sampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul “Analisis Hukum Terhadap Lembaga Pembiayaan Syariah Dalam Pemberian Modal Usaha (Studi di: PT. BPRS Gebu Prima Medan).

Dengan selesainya skripsi ini, secara khusus penulis mengucapkan rasa terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada kedua orang tua saya yaitu Ibunda dan Alm. Ayahanda, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang yang tak pernah henti sehingga penulis bisa menjadi seperti sekarang ini. Kepada keduka kakak penulis dan kepada uwak penulis serta seluruh keluarga besar saya yang telah memberikan dukungan materil dan formil hingga selesainya skripsi ini.

Pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa hormat perkenankanlah penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani, M. AP, Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Assoc. Prof. Faisal, S.H., M.Hum. Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan khusus diucapkan kepada Bapak Khairil Azmi, S. H.I., M.A. selaku

dosen pembimbing, yang penuh perhatian dan telah memberikan dorongan, bimbingan, dan arahan yang sangat berguna dalam penyusunan skripsi ini sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Disampaikan juga terimakasih kepada Kepala Bagian Hukum Bisnis Bapak Dr. Rachmad Abduh, S.H., M.H. Dosen Penasehat Akademik Bapak Erwin Asmadi, S.H., M.H. dan seluruh civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Dan juga tak lupa diucapkan terimakasih kepada para sahabat-sahabat penulis yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu. Kepada sahabat-sahabatku, teman-temanku terimakasih atas semua kebaikan dan dukungan kalian selama penulis dalam masa mengerjakan skripsi ini, terimakasih juga sudah menjadi pendengar yang baik, semoga Allah SWT meridhoi kita semua.

Last but not least, I wanna thank me, for believing in me, for doing all this hard work, for having no days off, for never quitting, for always being a giver, and trying to give more than i receive, for trying to do more right than wrong, and for just being me at all the times.

Penulis menyadari bahwa skripsi yang penulis buat ini masih jauh dari sempurna hal ini karena terbatasnya pengetahuan dan pengalaman yang dimiliki oleh penulis. Oleh sebab itu, penulis mengharapkan adanya saran dan masukan bahkan kritik membangun dari berbagai pihak. Semoga skripsi ini bisa bermanfaat bagi para pembaca dan pihak-pihak yang khususnya dalam bidang hukum.

Assalamu'alaikum Warahmatullaji Wabarakatuh

Medan, 19 Mei 2024

Hormat Saya

Penulis,

Muhammad Rico
NPM:2006200020

ABSTRAK

Analisis Hukum Terhadap Lembaga Pembiayaan Syariah Dalam Pemberian Modal Usaha (Studi di: PT. BPRS Gebu Prima Medan)

Muhammad Rico

Murabahah adalah jual beli barang dengan harga asal dan ditambah keuntungan yang telah disepakati bersama. Lembaga pembiayaan syariah, yang pada dasarnya merupakan lembaga perantara, mengatasi masalah ini dengan langsung menyediakan barang atau kebutuhan nasabah melalui *supplier*. Alternatifnya, transaksi *murabahah* dapat dilakukan melalui akad *wakalah*, dimana lembaga pembiayaan syariah memberikan kuasa pada nasabah untuk membeli barang yang mereka butuhkan. Namun dalam praktiknya, akad *wakalah* sering kali terabaikan. Bank atau lembaga pembiayaan syariah biasanya menyelesaikan transaksi *murabahah* dengan nasabah terlebih dahulu tanpa adanya penyerahan barang antara kedua belah pihak. Setelah transaksi *murabahah* disepakati, barulah bank atau lembaga pembiayaan syariah memberikan jumlah uang kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan, sesuai dengan akad *wakalah*. Oleh karena itu, secara prinsip, syarat kepemilikan barang tidak terpenuhi, yang berakibat pada batalnya akad *murabahah*. Situasi seperti ini seharusnya dihindari oleh semua pihak yang terlibat dalam lembaga keuangan syariah untuk mempertahankan aspek kesyariahan dan kepercayaan umat Islam secara umum.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris atau yang dengan istilah lain bisa disebut penelitian hukum sosiologis atau disebut pula dengan penelitian lapangan. Adapun sifat dalam penelitian ini yaitu deskriptif, setelah mengumpulkan data, peneliti melakukan analisis dengan menggunakan analisis kualitatif dalam rangka penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam tentang situasi-situasi sosial.

Peraturan hukum Islam yang berlaku dalam praktik *murabahah* dalam pemberian modal usaha yang dilakukan PT. BPRS Gebu Prima Medan sebagian masih belum sesuai dengan hukum Islam dan juga Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI. Hal ini disebabkan karena untuk pembiayaan *murabahah* berdasarkan pesanan ada beberapa *item* yang status kepemilikannya masih dimiliki oleh *supplier* ketika akad *murabahah* dilakukan, walau dalam praktiknya telah disertai dengan akad *wakalah*, karena menurut hukum Islam akad *murabahah* harus dilakukan terpisah dengan akad *wakalah* artinya proses penandatanganan akad *wakalah* didahulukan dari akad *murabahah*, jadi harus ada jeda waktu antara akad *wakalah* dan *murabahah*.

Kata Kunci: Lembaga Pembiayaan Syariah, Modal Usaha, *Murabahah*.

DAFTAR ISI

Lembar Persetujuan Pembimbing	
Kartu Bimbingan	
Pengesahan Skripsi	
Bukti Pendaftaran Ujian	
Penetapan Hasil Ujian Skripsi	
Berita Acara Ujian	
Pernyataan Keaslian Penelitian	
Kata Pengantar	i
Abstrak	iv
Daftar Isi.....	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	13
C. Tujuan Penelitian	13
D. Manfaat penelitian.....	14
E. Definisi Operasional.....	14
F. Keaslian Penelitian.....	17
G. Metode Penelitian.....	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	25
A. Tinjauan Umum Bank Pembiayaan Syariah (BPRS).....	25
1. Pengertian Bank Pembiayaan Syariah (BPRS)	25
2. Sejarah Bank Pembiayaan Syariah (BPRS)	26

3. Fungsi Bank Pembiayaan Syariah (BPRS)	29
4. Kegiatan Bank Pembiayaan Syariah (BPRS).....	29
5. Produk Bank Pembiayaan Syariah (BPRS).....	30
B. Tinjauan Umum Modal Usaha	32
1. Pengertian Modal Usaha	32
2. Jenis-Jenis Modal Usaha	33
C. Tinjauan Umum <i>Murabahah</i>	36
1. Pengertian <i>Murabahah</i>	36
2. Hukum <i>Murabahah</i>	36
3. Jenis-Jenis Pembiayaan <i>Murabahah</i>	37
4. Rukun dan Sarat <i>Murabahah</i>	39
5. Tujuan <i>Murabahah</i>	40
6. Fitur Produk Pembiayaan <i>Murabahah</i>	40
7. Prinsip Pembiayaan <i>Murabahah</i>	43
8. Tahapan proses Pembiayaan <i>Murabahah</i>	45
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	46
A. Sistem <i>Murabahah</i> Dalam Pemberian Modal Usaha di Lembaga Pembiayaan Syariah	46
1. Hubungan Hukum Antara Lembaga Pembiayaan Syariah Dengan Nasabah Dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i>	46
2. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Tentang <i>Murabahah</i>	49
3. Implementasi Pembiayaan <i>Murabahah</i> Pada Lembaga Pembiayaan Syariah Dalam Pemberian Modal Usaha	55

B. Proses dan Mekanisme Pembiayaan <i>Murabahah</i> Dalam Pemberian Modal Usaha di PT. BPRS Gebu Prima Medan.....	49
1. Sejarah Singkat PT. BPRS Gebu Prima Medan.....	59
2. Visi dan Misi.....	61
3. Struktur Organisasi PT. BPRS Gebu Prima Medan 2024.....	62
4. Praktik Pembiayaan <i>Murabahah</i> di PT. BPRS Gebu Prima Medan..	62
C. Kendala <i>Murabahah</i> Dalam Pembiayaan Modal Usaha di PT. BPRS Gebu Prima Medan.....	67
1. Kendala Pembiayaan <i>Murabahah</i> Dalam Implementasinya di Lembaga Pembiayaan Syariah.....	67
2. Kendala Pembiayaan <i>Murabahah</i> Untuk Modal Usaha di PT. BPRS Gebu Prima Medan.....	70
3. Analisis Kesesuaian Syariah Pada Praktik Pembiayaan <i>Murabahah</i> di PT. BPRS Gebu Prima Medan.....	71
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	74
A. Kesimpulan.....	74
B. Saran.....	75
DAFTAR PUSTAKA.....	77
DAFTAR WAWANCARA.....	81
LAMPIRAN.....	80

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Aspek *muamalah* adalah juga merupakan komponen dasar dan bagian dari ajaran Islam universal, keterkaitan antara komponen ibadah, *muamalah* dan etika moral sangatlah *urgen* ketika ingin mengamalkan Islam secara *kaffah*, memisahkan salah satu dari ketiga komponen dalam praktek kehidupan sehari-hari, itu berarti pengamalan akan ajaran Islam belumlah optimal sebagai mana yang di kehendaki oleh prinsip dasar Al-quran dan Sunnah Nabi. Dalam kehidupan sekarang, manusia tidak pernah terlepas dari interaksi satu sama lain, entah itu dalam aspek saling tolong menolong, atau *take and give*. Tapi dalam konsep Islam hendaknya hubungan *take and give* bukan atas dasar hanya mencari keuntungan pribadi, tapi semestinya aspek *take and give* tersebut tidak melupakan nilai tolong menolong dan kerjasama yang saling menguntungkan sebagai bagian dari etika interaksi kemanusiaan. Salah satunya adalah dalam bentuk jual beli *murabahah* dan sistem bagi hasil dalam perbankan Islam.¹

Para pakar teori perbankan Islam mengemukakan bahwa perbankan Islam lebih berdasarkan bagi hasil atau pembagian untung rugi, tidak berdasarkan bunga. Namun demikian, bank-bank Islam dalam prakteknya, sejak awal meyakini bahwa perbankan yang berdasarkan prinsip PLS (*Profit and Lost Sharing*) sulit untuk dilaksanakan karna sifatnya sangat riskan dan tidak pasti.²

¹ Ismail Hannanong (2017) “Murabahah (Prinsip dan Mekanismenya Dalam Perbankan Islam)”. Jurnal Syari’ah dan Hukum Diktum, No. 1, halaman 84.

² *Ibid.*, halaman 84.

Perkembangan ekonomi Islam di Negara Kesatuan Republik Indonesia pada saat ini cukup pesat. Hal itu ditandai dengan meningkatnya jumlah bank syariah dan lembaga-lembaga keuangan *non-bank*. Beberapa ada yang memang asli bank syariah, dan juga ada yang berbentuk unit usaha syariah. Dalam kegiatan perekonomian, kita tidak hanya mengetahui perbankan syariah yang pada saat ini memang menjadi pusat perhatian orang-orang. Ekonomi Islam bukan hanya membahas bagaimana perbankan Islam, tetapi juga hal yang berkaitan dengan seluruh kegiatan ekonomi manusia.³

Perkembangan perbankan yang menggunakan prinsip-prinsip syariah atau yang biasa dikenal dengan bank syariah, bukanlah merupakan hal yang asing lagi. Namun sejak tahun 1992, telah muncul lembaga keuangan yang berbasis syariah dan melarang praktek dengan konsep bunga (*riba*) pada operasionalnya. Faktor terpenting yang melatar belakangi lahirnya bank syariah adalah pelarangan praktik *riba* yang secara tegas dilarang dalam Al-Quran. *Riba* adalah pengembalian tambahan, baik dalam transaksi jual beli ataupun pinjam meminjam secara batil atau bertentangan dengan prinsip-prinsip *muamalah* dalam Islam.⁴

Bank syariah ialah bank yang sistem operasinya dilandaskan pada prinsip-prinsip hukum Islam atau bank yang beroperasi sesuai dengan ketentuan yang ada di Al-Quran dan hadits. Sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Pasal 1 pengertian dari perbankan syariah adalah:

³ Rio Ependi & Husni Thamrin (2021) "Pembiayaan Murabahah di PT. Federal Internal Finance Syariah Pekanbaru". Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance, No. 1, halaman 27.

⁴ *Ibid.*, halaman 27.

“Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya”.

Pada saat ini hukum mengenai bank syariah telah diatur didalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Pembentukan Undang-Undang ini didasari bahwa perlu adanya aturan yang spesifik dalam Undang-Undang khusus yang mengatur tentang bank syariah, berhubung bank syariah memiliki kekhususan dibandingkan dengan bank konvensional dan kebutuhan masyarakat Indonesia mengenai kebutuhan jasa-jasa bank syariah semakin meningkat. Maka hal tersebut telah sesuai dengan pembangunan nasional Indonesia untuk mencapai terciptanya masyarakat yang adil dan makmur, maka dikembangkan sistem ekonomi yang berlandaskan pada keadilan, kebersamaan, pemerataan, dan kemanfaatan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan mengangkatnya sebagai sistem hukum nasional.

Meningkatnya jumlah bank syariah di Indonesia pada oktober 2020, baik berupa Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) berjumlah 828 kantor pusat operasional, 1440 KCP dan UPS dan 544 kantor kas dengan berbagai bentuk dan layanan yang disediakan dapat menyebabkan masalah di masyarakat. Masalah yang penting adalah bagaimana kualitas kinerja yang ada pada Bank Syariah.⁵

Dalam rangka meningkatkan kepercayaan masyarakat akan penggunaan produk dan jasa perbankan syariah sekaligus menjamin kepastian hukum bagi

⁵ Raden Juli Moertiono & Muhammad Syahbudi & Saparuddin Siregar. (2021). “Implementation Of Good Governance Business Sharia (GGBS) In Islamic Banking In Indonesia”. At-Tijarah: Jurnal Ilmu Manajemen dan Bisnis Islam, No. 2, halaman 159.

pemangku kepentingan, Undang-Undang Perbankan Syariah mencakup sifat usaha, peraturan pelaksanaan syariah, kelayakan usaha, penyaluran dana, dan larangan untuk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) yang termasuk dari bagian Bank Umum Konvensional. Hal lain untuk memberikan kepercayaan kepada masyarakat Indonesia yang masih ragu akan kesyariahan kegiatan perbankan syariah, diatur juga kegiatan usaha yang tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah mengenai kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur seperti *riba*, *maisir*, *gharar*, *haram*, dan *zalim*, yang dalam pelaksanaannya dilakukan secara menyeluruh dan *istiqomah*. Pengoperasian bank syariah juga berpedoman kepada prinsip kehati-hatian untuk mewujudkan perbankan syariah yang kuat, sehat, dan efisien sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Masalah praktis yang menyertai pembiayaan dalam perbankan syariah ini menjadikan penurunan secara bertahap dalam perbankan Islam, dan menyebabkan peningkatan yang tetap dalam penerapan mekanisme pembiayaan seperti “bunga”. Satu mekanisme itu di istilahkan dengan *murabahah*. Mekanisme itu menunjukkan sifat dari perjanjian *murabahah* dan penerapan dalam perbankan Islam, dan membandingkan keuangan *muurabahah* dengan bunga tetap pada perbankan dalam beberapa bidang utama.

Salah satu produk pembiayaan yang ada di perbankan syariah yakni produk *murbahah*. *Murabahah* didefinisikan oleh para ahli fikih sebagai penjualan barang seharga biaya/harga pokok barang tersebut ditambah *mark-up* atau *margin* keuntungan yang telah disepakati. *Murabahah* adalah jual beli barang dengan harga asal dan ditambah keuntungan yang telah disepakati bersama. Karakteristik dari

murabahah adalah penjual harus memberi tahu harga yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

Murabahah merupakan kontrak jual-beli dimana bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank ditambah dengan keuntungan.

Walaupun *murabahah* ini sering digunakan, namun sebagian masyarakat Indonesia belum mengerti tentang bagaimana implementasinya. Sehingga banyak anggapan bahwa praktik-praktik pada lembaga keuangan syariah tidak berbeda jauh dengan lembaga keuangan konvensional yang terlebih dahulu telah dikenal oleh masyarakat Indonesia.⁶

Sebagai salah satu bentuk dari jual-beli maka landasan yang menjadi dasar pada *murabahah* ini sama dengan landasan jual-beli yang lain, baik berupa ayat Al-Quran, hadits, maupun ijma'. Sebagaimana firman Allah Swt, Surat Al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ (٢٧٥)

Artinya: Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang Kembali (mengambil riba),

⁶ Fichia Melina & Zulfa Marina (2020) "Implementasi Pembiayaan Murabahah Pada Baitul Mal Wat Tamwil (BMT) Kota Pekanbaru" *Journal of Economic, Business and Accounting*, No. 2, halaman 357.

maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal didalamnya.

Kemudian Surat An-nisa' ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Kemudian Surat Al-Ma'idah ayat 5:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya: "Hai orang-orang beriman! penuhilah akad-akad itu".

Hadits Rasulullah Riwayat Tirmidzi:

"Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka". (HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan nilai shahih oleh Ibnu Hibban)".

"Dari Rifa'ah Ibnu Fafi, bahwa Rasulullah ditanya: "Wahai Rasulullah, pekerjaan apa yang paling baik?" Rasulullah menjawab pekerjaan orang dengan tangannya sendiri dan jual beli secara mabrur" (Riwayat Ahmad, Al Bazzar dan Ath Thabrani) (As-Shan'ani, 1995).

Prinsip-prinsip fikih berdasarkan Al-Qur'an dan Sunnah. Hal ini merupakan kesadaran bahwa kaidah-kaidah fikih merupakan produk ijtihad dalam menafsirkan nash-nash yang berdampak pada kesimpulan-kesimpulan untuk merumuskan hukum.⁷

Praktik pembiayaan *murabahah* pada bank syariah dapat digunakan untuk pemberian modal usaha maupun pembelian barang konsumsi yang pembayarannya

⁷ Khairil Azmi Nasution (2022) "The Urgency of Fiqh Rules in Islamic Civil Law". IJRS International Journal Reglement & Society, No. 1. halaman 128.

dilakukan secara angsuran/jatuh tempo. Pihak bank syariah membelikan barang-barang yang dibutuhkan oleh nasabah kemudian menjualnya kembali kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambahkan dengan keuntungan. Ada satu hal yang dapat dibedakan dengan penjualan lain yaitu bahwa penjual dalam *murbahah* secara jelas memberi tahu kepada nasabah berapa nilai barang tersebut dan berapa nilai keuntungan yang dibebankannya pada nilai tersebut. Keuntungan tersebut dapat berupa cicilan atau berdasarkan presentase. Jika seseorang melakukan penjualan terhadap barang dengan harga cicilan tanpa memberi tahu kepada nasabah berapa nilai pokoknya maka hal tersebut bukanlah *murabahah*, walaupun dia juga mendapatkan keuntungan dari penjualan tersebut. Tetapi penjualan ini disebut dengan *musawamah*.

Murabahah merupakan pembiayaan yang boleh dilakukan menurut para ulama tetapi dengan syarat-syarat tertentu. Jika syarat-syarat itu tidak dapat terpenuhi, maka *murabahah* tidak boleh dilaksanakan dan cacat menurut syariah. Tata cara pembiayaan *murabahah* mempunyai elemen dasar dan beberapa ciri-ciri. Maka dari pada itu agar penerapan jual beli secara *murabahah* sesuai dengan syariah, Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI mengeluarkan fatwa, Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000 Tentang *Murabahah* sebagai berikut:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama baik sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas *riba*.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jua beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Ketentuan-ketentuan *murabahah* yang terdapat pada fatwa tersebut diatas dimaksudkan agar prinsip-prinsip *murabahah* harus sesuai dengan aturan-aturan syariah. Salah satu ketentuan pada pembiayaan *murabahah* adalah adanya keuntungan harus didasarkan atas kesepakatan bersama antara nasabah dan pihak bank, sebagaimana telah disebutkan diatas. Untuk mengetahui apakah konsep-konsep ini telah sesuai dengan syariah atau tidak, maka harus diperiksa penerapannya di lapangan. Apakah penentuan keuntungan benar-benar didasari atas kesepakatan bersama antara nasabah dan pihak bank atau penentuan keuntungan

sudah dibakukan oleh pihak bank sehingga nasabah tidak ikut andil sedikitpun didalamnya dan nasabah tidak memiliki pilihan selain menerimanya.

Kegiatan bisnis perbankan membutuhkan tingkat kehati-hatian yang tinggi mengingat dana simpanan nasabah. Namun, kadang kala bisnis perbankan dalam penyaluran dana kepada nasabah tidak berjalan seperti yang diharapkan. Pembiayaan murabahah yang merupakan salah satu bentuk penyaluran dana kepada nasabah tidak selamanya dapat berjalan lancar. Dalam praktiknya tetap muncul juga kasus pembiayaan bermasalah. Oleh karena itu, sebagai usaha mencegah masalah dalam pembiayaan, perlu dilakukan upaya pencegahan dalam bentuk perlindungan. Salah satu bentuk perlindungan hukum bagi bank syariah dalam melakukan pembiayaan adalah keharusan menyerahkan agunan. Agunan merupakan salah satu bentuk pengikatan sebelum merealisasi pembiayaan atau barang yang dibiayai oleh bank syariah sudah menjadi sepenuhnya milik bank.⁸

Bank syariah dapat meminta kepada nasabah untuk memberikan agunan (jaminan) atas piutang murabahah yang telah dibeli dari bank syariah. Agunan berfungsi sebagai jaminan atas pembiayaan murabahah apabila nasabah melakukan wanprestasi maupun ketidakmampuan membayar atas kewajiban pada waktu yang telah ditentukan oleh bank syariah. Bank syariah dapat saja melakukan penyitaan maupun pengambilan terhadap agunan nasabah tersebut untuk menutupi utang-utangnya.⁹

⁸ Faisal, 2021, *Perlindungan Hukum Bank Syariah dan Nasabah Dalam Pembiayaan Murabahah*, Jakarta: Kencana, halaman 203.

⁹ *Ibid.*, halaman 204.

Agunan (jaminan) dalam pembiayaan murabahah merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum secara preventif yang dilakukan oleh bank syariah terhadap nasabah supaya dapat melakukan kewajiban atau mengembalikan utang *murabahah* kepada bank secara bertanggung jawab. Nasabah akan bersikap hati-hati dan memenuhi kewajibannya secara baik dan benar apabila agunannya tidak diambil oleh bank syariah.

Selain itu, agunan dalam pembiayaan *murabahah* merupakan bentuk keseriusan nasabah dalam melakukan pesanan barang sehingga bank syariah mengharuskan persyaratan pengikatan agunan yang dapat dijadikan pegangan oleh bank syariah, terkait jaminan, fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 juga memperbolehkannya berikut adalah isi dari fatwa tersebut:

- a. Jaminan dalam *Murabahah* diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Maka dari itu fatwa DSN-MUI No.04 Tahun 2000 tentang *murabahah* tersebut, menunjukkan bahwa jaminan mutlak diperlukan untuk memberikan kepastian bahwa dana tersebut dapat dikembalikan, atau setidaknya bank/lembaga pembiayaan tidak akan mengalami kerugian yang begitu besar, jika misalnya ternyata hanya dapat mengeksekusi jaminan yang telah diberikan, karena nasabah bertindak semaunya atau asal-asalan dalam menjalankan usaha bisnisnya.

Pembelian dan penjualan agunan nasabah dibenarkan berdasarkan peraturan undang-undang perbankan syariah, yang menyatakan bahwa:

Pasal 40 ayat (1) Undang-undang Perbankan syariah:

“Dalam hal Nasabah Penerima Fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, Bank syariah dan UUS dapat membeli sebagian atau seluruh Agunan, baik melalui maupun di luar pengadilan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik Agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik Agunan, dengan ketentuan Agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun”.

Akan tetapi, sering dijumpai lembaga pembiayaan menggunakan jaminan sebagai objek jual beli, hal itu dilakukan dengan cara nasabah mengajukan pembiayaan dengan objek jaminan, kemudian bank atau lembaga pembiayaan membeli objek jaminan tersebut dan menjualnya kembali pada nasabah tersebut dengan menggunakan pembiayaan *murabahah*. Maka hal itu tidak sesuai dengan syariah.

Transaksi *murabahah* sangat mendominasi penyaluran dana pada bank syariah dan terdapat kesan bahwa semua transaksi penyaluran dana bank syariah di *murabahah* kan, karena kemungkinan hal tersebut menekan seminimal mungkin resiko-resiko yang akan menimpa bank syariah dalam penyaluran dananya, dibandingkan dengan pembiayaan-pembiayaan lain, karena *murabahah* ini yang paling menguntungkan dan yang paling minim resiko terhadap bank syariah.

Berdasarkan Undang-Undang Perbankan Syariah, yang dimaksud agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas. Dengan demikian, agunan merupakan jaminan tambahan yang harus dipenuhi dalam pembiayaan *murabahah* sebagai bentuk jaminan atas pelunasan kewajiban oleh bank syariah berdasarkan keyakinannya terhadap kemauan dan kemampuan calon nasabah untuk

melunasi kewajiban sesuai waktu yang telah ditentukan. Bank syariah dapat saja meminta dan menilai secara saksama agunan yang diberikan nasabah.¹⁰

Didalam praktik perbankan syariah maupun UUS, agunan ini sudah menjadi persyaratan paling utama dalam pembiayaan *murabahah*. Hal ini disebabkan bank syariah atau UUS tidak mau menanggung resiko kerugian biaya yang dikeluarkannya kepada nasabah, apabila nanti nasabah melakukan wanprestasi. Dengan kata lain, agunan merupakan sikap kehati-hatian bank syariah atau UUS dalam melakukan pembiayaan *murabahah* bagi nasabah yang wanprestasi sehingga tidak menimbulkan risiko bagi bank syariah atau UUS.

Lembaga pembiayaan syariah, yang pada dasarnya merupakan lembaga perantara, mengatasi masalah ini dengan langsung menyediakan barang atau kebutuhan nasabah melalui *supplier*. Alternatifnya, transaksi *murabahah* dapat dilakukan melalui akad *wakalah*, dimana lembaga pembiayaan syariah memberikan kuasa pada nasabah untuk membeli barang yang mereka butuhkan. Namun dalam praktiknya, akad *wakalah* sering kali terabaikan. Bank atau lembaga pembiayaan syariah biasanya menyelesaikan transaksi *murabahah* dengan nasabah terlebih dahulu tanpa adanya penyerahan barang antara kedua belah pihak. Setelah transaksi *murabahah* disepakati, barulah bank atau lembaga pembiayaan syariah memberikan jumlah uang kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan, sesuai dengan akad *wakalah*. Oleh karena itu, secara prinsip, syarat kepemilikan barang tidak terpenuhi, yang berakibat pada batalnya akad *murabahah*. Situasi seperti ini seharusnya dihindari oleh semua pihak yang terlibat dalam lembaga

¹⁰ *Ibid.*, halaman 206.

keuangan syariah untuk mempertahankan aspek kesyariahan dan kepercayaan umat Islam secara umum.

Mengingat hal-hal diatas maka perlu dilakukan penelitian lebih lanjut agar bisa diperoleh data yang lebih cermat dalam rangka analisis terhadap praktik *murabahah* tersebut dari sudut hukum Islam dan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Dari uraian-uraian diatas peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang **“Analisis Hukum Terhadap Lembaga Pembiayaan Syariah Dalam Pemberian Modal Usaha (Studi di: BPRS Gebu Prima Medan)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, untuk mencapai tujuan penelitian ini akan menguraikan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana sistem *murabahah* dalam pemberian modal usaha di lembaga pembiayaan syariah?
2. Bagaimana proses dan mekanisme pelaksanaan *murabahah* dalam pembiayaan modal usaha di PT. BPRS Gebu Prima Medan?
3. Bagaimana kendala *murabahah* dalam pembiayaan modal usaha di PT. BPRS Gebu Prima Medan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui sistem *murabahah* dalam pemberian modal usaha di lembaga pembiayaan syariah.

2. Untuk mengetahui proses dan mekanisme pelaksanaan *murabahah* dalam pembiayaan modal usaha di PT. BPRS Gebu Prima Medan.
3. Untuk mengetahui kendala *murabahah* dalam pembiayaan modal usaha di PT. BPRS Gebu Prima Medan.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Secara Teoritis, hasil dari penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan, pengembangan ilmu pengetahuan bagi penyusun hipotesis selanjutnya dalam rangka menerapkan hukum Islam sebagai wacana guna mengetahui konsep-konsep *murabahah* dalam hukum Islam.
2. Secara Praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih sebagai pedoman hukum agar tidak terjadi penyimpangan-penyimpangan peraturan yang berlaku dalam hukum Islam dan pelaksanaannya agar selaras dengan prinsip-prinsip syariah yang berkenaan dengan masalah-masalah praktik *murabahah* di PT. BPRS Gebu Prima Medan.

E. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konseptual adalah kerangka kerja yang menjelaskan hubungan antara definisi atau konsep tertentu untuk diperiksa. Definisi operasional bertujuan untuk memberikan pemahaman kepada pembaca terhadap

Batasan ruang lingkup fokus kajian yang akan di teliti.¹¹ Dapat peneliti jelaskan definisi operasional pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Analisis Hukum

Analisis hukum adalah proses penyelidikan dan evaluasi peristiwa hukum untuk mengetahui keadaan sebenarnya dan mengevaluasi hubungan hukum yang ada. Tujuan analisis hukum adalah untuk menemukan jawaban atas berbagai permasalahan hukum yang dihadapi masyarakat. Proses ini meliputi penelitian, pengumpulan data, kompilasi data kualitatif, dan penyelesaian masalah hukum. Peraturan hukum juga dapat di analisis secara hukum untuk mengetahui apakah tujuan pemberlakuannya telah tercapai dan apa dampak penerapannya. Analisis hukum berperan penting dalam evaluasi produk hukum di daerah dan membantu promosi dan evaluasi produk hukum.

2. Lembaga Pembiayaan Syariah

Lembaga pembiayaan syariah adalah lembaga keuangan yang memberikan layanan peminjaman berdasarkan prinsip dan peraturan syariah. Lembaga ini menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip akad syariah, antara lain: pembiayaan jual-beli, pembiayaan jasa dan kegiatan usaha pembiayaan syariah lainnya. Prinsip syariah mengenai pembiayaan kegiatan usaha mencakup keadilan, keseimbangan, kepraktisan, dan universalisme, namun tidak mencakup objek *gharar*, *maisir*, *riba*, *zulum*, *rishwah*, dan objek haram lainnya. Pembiayaan syariah dapat menjadi salah satu alternatif pembiayaan yang aman sesuai prinsip syariah.

¹¹ Faisal, *et.al*, 2023, *Pedoman Penulisan dan Penyelesaian Tugas Akhir*, Medan: CV Pustaka Prima, halaman 5.

Jenis pembiayaan syariah antara lain: pembiayaan konsumtif, pembiayaan modal usaha, pembiayaan investasi, dan pembiayaan transfer. Lembaga pembiayaan syariah juga dapat menyediakan layanan keuangan khusus seperti pembiayaan *umrah* berbasis syariah.

3. Modal Usaha

Modal usaha mengacu pada dana yang digunakan untuk mendirikan atau mengembangkan usaha. Pembiayaan modal usaha dapat berasal dari berbagai sumber, termasuk pinjaman dari lembaga keuangan, pinjaman investor, dan tabungan pribadi. Pinjaman modal usaha merupakan salah satu solusi yang biasa digunakan untuk memulai atau mengembangkan usaha.

4. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS)

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) adalah lembaga pembiayaan yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariah dan tidak menyediakan layanan jasa dalam lalu lintas pembayaran. BPRS didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 72 Tahun 1992 tentang Bank berdasarkan prinsip bagi hasil. BPRS mempunyai misi untuk melayani masyarakat khususnya segmen mikro dan kecil keberadaan BPRS ini masih diperlukan oleh masyarakat. BPRS menyediakan pembiayaan dan penempatan dana berdasarkan prinsip-prinsip syariah dan sesuai dengan peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK). BPRS juga menyimpan dana dalam bentuk Sertifikat Bank Indonesia, deposito berjangka, sertifikat deposito, dan lain-lain.

F. Keaslian Penelitian

Permasalahan terkait pembiayaan *murabahah* di lembaga pembiayaan syariah bukan merupakan hal yang baru. Oleh karena itu, penulis yakin bahwa banyak peneliti sebelumnya yang telah menjadikan pembiayaan *murabahah* sebagai fokus dalam berbagai penelitian. Meskipun demikian, setelah mengkaji sumber-sumber pustaka baik melalui pencarian daring maupun penelusuran perpustakaan di lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan institusi pendidikan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang serupa dengan topik dan pokok bahasan yang menjadi fokus penelitian penulis, yaitu **“Analisis Hukum Terhadap Lembaga Pembiayaan Syariah Dalam Pemberian Modal Usaha (Studi di: PT. BPRS Gebu Prima Medan)”**.

Pertama, jurnal berjudul “Tinjauan *Fiqh* Ekonomi Terhadap Pembiayaan Modal Kerja Melalui *Murabahah* Pada BRI Syariah” oleh Yoni Hendrawan. Dalam artikel ini mengkaji tentang tinjauan *fiqh* ekonomi terhadap pembiayaan modal kerja (KUR) melalui *murabahah* pada PT. BRI Syariah dilihat dari akad dan *margin*.

Metode penelitian dalam artikel ini menggunakan studi lapangan (*field research*) dan studi literatur. Hasil dari penelitian ini menemukan bahwa implementasi dari *murabahah* dan penerapan *murabahah* pada pembiayaan modal kerja di PT. BRI Syariah dilakukan dengan cara memberikan pembiayaan *murabahah* pada nasabah untuk pembelian bahan bangunan dengan presentase *margin* yang ditentukan oleh bank syariah. PT. BRI Syariah memakai *murabahah* dengan penyediaan modal kerja berupa uang, menurut Yoni Hendrawan hal ini

belum tepat. Karena, pemberian modal kerja dalam bentuk uang lebih tepat menggunakan akad *mudharabah*.

Pembahasan penelitian oleh Yoni Hendrawan ini sama dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti, yakni dalam ruang lingkup pembahasan mengenai *murabahah*. Perbedaannya penelitian yang dilakukan peneliti akan dilakukan menggunakan metode studi lapangan (*field research*) di PT. BPRS Gebu Prima Medan.

Kedua, jurnal yang berjudul “Analisis Fatwa DSN-MUI tentang Pembiayaan *Murabahah* terhadap Pembiayaan Modal Usaha PNM Mekaar Syariah” oleh Isfi Rizka Pitsyahara dan Akhmad Yusup. Artikel ini bertujuan untuk mengetahui praktik pembiayaan modal usaha dengan akad *murabahah* di PNM Mekaar Syariah cabang Cihampelas, dan menganalisis Fatwa DSN-MUI No. 4/DSN-MUI/2000.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan empiris. Hasil dari penelitian ini ada beberapa hal pada pelaksanaan *murabahah* di PNM Mekaar Syariah ini masih belum sesuai dengan Fatwa DSN-MUI yaitu terkait penyertaan akad *wakalah* didalamnya.

Penelitian ini berbeda dengan yang akan dilakukan oleh peneliti karena penelitian ini hanya berfokus pada Fatwa DSN-MUI saja.

Ketiga, jurnal penelitian dengan judul “Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan *Murabahah* (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB dengan Bank

BJB Syariah) oleh Muhammad Rizal Satria dan Tia Setiani. Penelitian ini mencoba membandingkan sistem pembiayaan kredit perumahan antara bank umum dan bank syariah.

Metodologi dalam penelitian ini menggunakan pendekatan studi lapangan (*field research*). Hasil dari penelitian ini adalah terdapat perbedaan dalam akad *murabahah* pada pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank konvensional dan bank syariah.

Penelitian ini berbeda dengan yang dilakukan oleh peneliti karena, objeknya berbeda dengan peneliti yaitu pada pembiayaan modal usaha. Peneliti juga tidak membandingkan praktik pembiayaan pada lembaga pembiayaan umum dengan lembaga pembiayaan syariah.

G. Metode Penelitian

Pengertian sederhana metode penelitian adalah tata cara bagaimana melakukan penelitian. Metode penelitian membicarakan mengenai tata cara pelaksanaan penelitian.¹²

Istilah metode penelitian terdiri atas dua kata, yaitu kata metode dan kata penelitian. Kata metode berasal dari bahasa Yunani, yaitu *methodos* yang berarti cara atau menuju suatu jalan. Metode merupakan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan suatu cara kerja (sistematis) untuk memahami suatu objek penelitian, sebagai upaya untuk menemukan jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dan termasuk keabsahannya.¹³

¹² Jonaedi Effendi & Jhonny Ibrahim, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Jakarta: Kencana. halaman 2.

¹³ *Ibid.*, halaman 2.

Dari pengertian diatas dapat diketahui bahwa metode penelitian adalah salah satu cara untuk memecahkan masalah ataupun cara mengembangkan ilmu pengetahuan dengan menggunakan metode ilmiah.

Menurut Sugiyono, Metode penelitian adalah cara-cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid, dengan tujuan dapat ditemukan, dikembangkan, dan dibuktikan suatu pengetahuan tertentu, sehingga pada gilirannya dapat digunakan untuk memahami, memecahkan, dan mengantisipasi.¹⁴

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris atau yang dengan istilah lain bisa disebut penelitian hukum sosiologis atau disebut pula dengan penelitian lapangan. Jika penelitian normatif merupakan penelitian yang didasarkan atas data sekunder, maka penelitian hukum sosiologis/empiris ini bertitik tolak dari data primer/dasar, yakni data yang diperoleh langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan, yang dilakukan baik melalui pengamatan (observasi), wawancara, ataupun penyebaran kuesioner.¹⁵

2. Sifat Penelitian

Apabila dilihat dari sifatnya, maka penelitian hukum dikenal ada beberapa jenis, yaitu penelitian eksploratoris, penelitian deskriptif dan penelitian eksplanatoris.¹⁶ Adapun sifat dalam penelitian ini yaitu deskriptif, menurut Soerjono Soekanto suatu penelitian deskriptif, dimaksudkan untuk memberikan

¹⁴ *Ibid.*, halaman 2.

¹⁵ *Ibid.*, halaman 149.

¹⁶ Ramlan & Tengku Erwin Syahbana & Surya Perdana, 2023, *Metode Penelitian Hukum Dalam Pembuatan Karya Ilmiah*, Medan: UMSU Press, halaman 122.

data yang seteliti mungkin manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Maksudnya adalah untuk memperkuat hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu didalam memperkuat teori-teori lama, atau didalam kerangka menyusun teori-teori baru.¹⁷ Yaitu dengan cara menjelaskan secara rinci terkait praktik *murabahah* dalam pemberian modal usaha di PT. BPRS Gebu Prima Medan.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan efektivitas hukum, yaitu dengan cara memadukan data primer dan data sekunder yang telah ada. hal ini dilakukan untuk mempelajari hukum dalam kenyataan baik berupa penilaian praktik *murabahah* di PT. BPRS Gebu Prima Medan dengan kesesuaiannya dalam hukum Islam yang berkaitan erat hubungannya dengan penulisan penelitian.

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data dalam penelitian ini dikualifikasikan menjadi 3 yaitu sumber data kewahyuan, sumber primer dan sumber data sekunder.

a. Data Kewahyuan

Al-quran merupakan wacana kewahyuan bagi umat Islam sebagai pedoman dan sumber utama ajaran dan hukum Islam. Wahyu diturunkan kepada Rasul dalam bentuk *verbal* dan *nonverbal*. Selanjutnya disampaikan kepada manusia.¹⁸ Data kewahyuan dalam penelitian ini yaitu Al-quran dan Hadits yang berkaitan dengan jual-beli.

¹⁷ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, halaman 10.

¹⁸ Ramlan & Tengku Erwin Syahbana & Surya Perdana, *Op.cit.*, halaman 132.

b. Data Primer

Data primer/dasar, yakni data yang diperoleh langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan, yang dilakukan baik melalui pengamatan (observasi), wawancara, ataupun penyebaran kuesioner.¹⁹ Data primer dalam penelitian ini adalah merupakan hasil wawancara langsung kepada pihak PT. BPRS Gebu Prima Medan.

c. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan.²⁰ Data sekunder pada penelitian ini berupa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan PT. BPRS Gebu Prima Medan serta produk-produknya, data literatur kepustakaan yang diperoleh dari artikel ilmiah, buku, dan juga literatur lainnya yang berkaitan dengan penelitian.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data pada penelitian ini adalah:

a. Wawancara (*interview*)

Alat pengumpulan data wawancara adalah teknik pengumpulan data dilakukan melalui tatap muka dan tanya jawab langsung antara peneliti dan narasumber. Adapun jenis wawancara yang dilakukan peneliti adalah semi *structured*, yaitu peneliti menanyakan beberapa pertanyaan yang sudah

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Op.cit.*, halman 10.

²⁰ Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 106.

dipersiapkan secara terstruktur dan kemudian melakukan pendalaman secara satu persatu meminta informasi lebih lanjut.²¹ Peneliti akan menentukan dan memilih informan yang dianggap mengerti dan memahami objek penelitian.

b. Dokumentasi

Metode dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan informasi tentang suatu hal atau variabel dengan menghimpun berbagai dokumen seperti arsip, catatan, majalah, notulen, foto dan sejenisnya yang berkaitan dengan penelitian. Dalam konteks ini, proses dokumentasi dilaksanakan di PT. BPRS Gebu Prima Medan.

a) Studi Kepustakaan (*library research*)

Studi kepustakaan (*library research*) pada penelitian ini dilakukan dengan 2 cara yaitu:

1) *Online*

Yaitu, studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara berselancar di internet guna menghimpun data skunder yang dibutuhkan pada penelitian ini.

2) *Offline*

Yaitu menghimpun data-data studi kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun perpustakaan diluar Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara guna menghimpun data-data skunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

²¹ Lexy J. Moleong, 2002, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya. halaman 202.

6. Analisis Data

Setelah mengumpulkan data, peneliti melakukan analisis dengan menggunakan analisis kualitatif dalam rangka penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam tentang situasi-situasi sosial. Analisis dilakukan dengan menyajikan, menjelaskan, dan merinci data terkait praktik *murabahah* di PT. BPRS Gebu Prima Medan. Selanjutnya, data tersebut di evaluasi dari perspektif kesesuaiannya dengan hukum Islam dengan cara melibatkan penggunaan norma hukum Islam sebagai landasan untuk menilai fakta-fakta khusus terkait praktik pembiayaan *murabahah*, dengan tujuan menentukan sejauh mana kesesuaian dengan ketentuan hukum Islam.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS)

1. Pengertian Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS)

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Bank Syariah telah mengatur secara khusus eksistensi bank syariah di Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI). Undang-Undang ini melengkapi dan menyempurnakan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yang pada saat itu belum mengatur secara spesifik mengenai bank syariah sehingga diperlukan regulasi khusus melalui undang-undang yang berdiri sendiri. Pasal 18 dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 menyebutkan bahwa bank syariah terdiri dari Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Di sisi lain, Pasal 1 Undang-Undang tersebut mengartikan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) sebagai bank syariah yang kegiatannya terbatas pada penyimpanan dalam bentuk tabungan dan deposito, serta pembiayaan dengan prinsip syariah. BPRS umumnya menjalin kerja sama dengan lembaga keuangan lain untuk saling mendukung. Pembatasan terhadap pemberian jasa dalam lalu lintas pembayaran oleh BPRS mencakup larangan menerima simpanan berupa giro, berpartisipasi dalam transaksi pembayaran, melakukan kegiatan valuta asing, menyertakan modal, serta terlibat dalam bisnis perasuransian dan usaha di luar ketentuan yang telah ditetapkan oleh Undang-undang.²²

²² Nonie Afrianty & Desi Isnani & Amimah Oktarina, 2020, *Lembaga Keuangan Syariah*, Bengkulu: CV. Zigie Utama, halaman 49.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, BPRS memiliki tugas untuk memfasilitasi pengusaha UMKM menyediakan prosedur yang mudah. BPRS beroperasi sebagai bank yang mengikuti prinsip syariah, dan produk serta layanan keuangannya dirancang dengan prosedur yang sederhana.²³

Pelaksanaan kegiatan BPRS yang mengadopsi prinsip-prinsip syariah telah diatur lebih lanjut melalui Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 32/36/KEP/DIR/1999, tanggal 12 Mei 1999, yang menetapkan pedoman untuk BPRS. Secara teknis, BPRS dapat diinterpretasikan sebagai lembaga keuangan yang mirip dengan bank pembiayaan konvensional, namun mengikuti prinsip-prinsip syariah dalam operasionalnya. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) adalah Lembaga Keuangan Bukan Bank (LKBB) yang didirikan khusus untuk menjalankan kegiatan dalam bidang usaha “Lembaga Pembiayaan” dengan penerapan prinsip syariah. BPRS, yang sering dikenal dengan LKMS (Lembaga Keuangan Mikro Syariah) berbasis perbankan, memiliki fokus utama dalam menyediakan pembiayaan untuk UMKM, menghubungkan kebutuhan para pelaku UMKM dengan prosedur yang mudah.

2. Sejarah Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS)

Kelahiran BPRS sejalan dengan perkembangan BPR, yang muncul sebagai hasil dari regulasi di sektor keuangan, moneter, dan perbankan yang diumumkan oleh pemerintah pada tanggal 27 Oktober 1988, yang juga dikenal sebagai paket kebijakan 27 Oktober 1988. Salah satu tujuan utama kebijakan tersebut adalah

²³ *Ibid.*, halaman 49.

untuk meningkatkan mobilisasi dana masyarakat, yang diharapkan akan berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi signifikan dan perluasan lapangan kerja.

Sebenarnya, BPR dapat dianggap sebagai evolusi dari model lumbung desa dan bank desa dengan berbagai nama yang beragam, terutama di Pulau Jawa, mulai dari akhir tahun 1890-an hingga tahun 1967. Kemudian, status hukumnya diperjelas melalui izin dari Menteri Keuangan. Dengan adanya persyaratan izin tersebut, dilakukan upaya pembenahan terhadap lembaga kredit desa yang kemudian bertransformasi menjadi lembaga keuangan bank. Karena adanya perubahan dalam struktur ekonomi, sosial, dan administrasi masyarakat desa akibat proses pembangunan, keberadaan BPR tidak lagi identik dengan lumbung desa pada masa lampau.²⁴

Dikarenakan transformasi struktur ekonomi, sosial, dan administrasi di masyarakat desa akibat proses pembangunan, BPR tidak lagi memiliki kesamaan yang sepenuhnya dengan konsep lumbung desa pada masa lalu. Meskipun demikian, setidaknya diharapkan bahwa keberadaannya saat ini dan di masa depan dapat menjadi alternatif terbaik untuk menggantikan fungsi dan peran lumbung desa serta bank desa dalam melindungi petani dan fluktuasi harga dan risiko kegagalan produksi, serta mengurangi ketergantungan petani.²⁵

Secara faktual, masyarakat petani di desa, yang mayoritas beragama Islam, belum menggunakan layanan BPR karena umumnya melibatkan praktik *riba* yang dilarang dalam ajaran Islam. Oleh karena itu, mereka masih mengharapkan

²⁴ Racmadi Usman, 2012, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 234.

²⁵ *Ibid.*, halaman 234.

keberadaan BPR yang tidak menerapkan sistem bunga. Keinginan ini mendapatkan dukungan dengan adanya regulasi di sektor perbankan sejak 1 Juni 1983, yang memberikan kebebasan kepada bank, termasuk BPR, untuk tidak mengenakan bunga. Peluang bagi BPR untuk beroperasi tanpa bunga semakin terbuka setelah Pakto 1998 memberikan kemungkinan pendirian bank baru, termasuk yang tidak menerapkan sistem bunga.²⁶

Ketetapan mengenai peluang beroperasinya BPR tanpa bunga sesuai dengan keinginan umat Islam tersebut terlihat jelas melalui pernyataan resmi pemerintah dalam rapat kerja Komisi VII DPR pada tanggal 5 Juli 1990. Dalam kesempatan tersebut, dijelaskan bahwa tidak ada hambatan untuk mendirikan atau mengoprasikan bank (termasuk BPR) yang sesuai dengan prinsip syariat Islam, asalkan operasionalnya memenuhi kriteria kesehatan bank yang telah ditetapkan oleh Bank Indonesia. Pada bulan Agustus 1990, sejumlah ulama, cendikiawan muslim, dan praktisi perbankan muslim bersama-sama merancang program pendirian BPR yang mengikuti prinsip syariah atau hukum Islam. Sejak saat itu, beberaoa BPR telah berdiri dan menjalankan kegiatan usahanya dengan berlandaskan prinsip-prinsip tersebut.²⁷

Pada tahun 1974, BPRS Syarif Hidayatullah pertama kali didirikan di Cirebon oleh Karnaen A Perwataatmadja dan sejumlah rekan sebagai suatu eksperimen dalam usaha mendirikan lembaga perbankan berbasis syariah di Indonesia. Setelah itu, bermunculan sebagai lembaga mikro berbasis syariah

²⁶ *Ibid.* halaman 234.

²⁷ *Ibid.*, halaman 234.

dengan jenis kelembagaan yang beragam. Dalam kerangka sistem perbankan nasional, BPRS berfungsi sebagai bank yang spesifik ditunjukkan untuk melayani UMKM. Fokus sektor UMKM ini membuat BPRS memiliki perbedaan dalam pangsa pasarnya jika dibandingkan dengan Bank Umum atau Bank Syariah.²⁸

3. Fungsi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS)

Berdasarkan Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008, BPRS merupakan bank syariah yang tidak terlibat dalam layanan pembayaran. Dengan definisi tersebut, BPRS tetap mempertahankan fungsi yang serupa dengan bank syariah., yaitu sebagai lembaga keuangan intermediasi keuangan. Oleh karena itu, produk yang ditawarkan oleh BPRS sejalan dengan produk yang dimiliki bank syariah. Produk pendanaan BPRS mencakup tabungan dan deposito dengan akad *mudharabah* atau *wadi'ah*, sementara produk pembiayaan mencakup modal usaha, investastasi dan konsumtif dengan menggunakan akad *mudharabah*, *musyarakah*, *murabahah*, dan *salam*. Meskipun memiliki fungsi serupa dengan bank syariah, BPRS menawarkan administrasi yang lebih mudah dan dapat dijangkau oleh masyarakat kecil secara lebih dekat. Dengan harapan bahwa peran BPRS sebagai lembaga intermediasi keuangan dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat, terutama bagi UMKM.²⁹

4. Kegiatan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS)

BPRS membantu mempermudah masyarakat dengan produk dan layanan keuangannya yang dirancang menggunakan proses yang sederhana dan persyaratan

²⁸ *Ibid.*, halaman 468.

²⁹ Nonie Afrianty, Desi Isnani, Amimah Oktarina, *Op.cit.*, halaman 51.

yang mudah. Sebagai institusi perantara, BPRS berperan dalam mengumpulkan dan mendistribusikan dana masyarakat. Dana dikumpulkan melalui tabungan dengan akad wadiah dan deposito dengan akad *mudharabah*. Sementara itu, pendistribusian dana dilakukan melalui berbagai jenis pembiayaan *murabahah* untuk keperluan seperti pengadaan bahan baku untuk modal usaha, penyediaan peralatan produksi, dan lainnya. Salah satu teknik perhitungan *margin murabahah* di BPRS melibatkan pembagian hasil perkalian antara *platform* pembiayaan dan presentase *margin* dengan durasi pembiayaan. Hingga saat ini, produksi ini mendominasi *volume* transaksi pembiayaan BPRS di Indonesia. Selanjutnya, terdapat juga akad pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil *mudharabah* dan *musyarakah*.³⁰

Pembiayaan syariah dapat dilaksanakan dengan akad tunggal atau kombinasi beberapa akad setelah melaporkan setiap penggunaan akad tunggal atau kombinasi tersebut kepada OJK. Untuk memberikan dukungan kepada nasabahnya, BPRS melakukan kunjungan kepada nasabah, panggilan telepon, dan pesan singkat (SMS). Ini bertujuan agar kendala yang dihadapi oleh nasabah dapat segera teratasi. Sementara itu, untuk menanggulangi masalah nasabah, BPRS mengambil pendekatan melalui bimbingan khusus, pemantauan, penagihan khusus, restrukturisasi, pengambialihan, eksekusi jaminan, dan penghapusan pembiayaan.

5. Produk Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS)

Dalam hal produk BPRS³¹, dapat dikategorikan sebagai arah dana masyarakat dan penyaluran dana kepada masyarakat:

³⁰ *Ibid.*, halaman 51.

³¹ *Ibid.*, halaman 65.

1) Produk Penghimpunan Dana Masyarakat

- a) Simpanan Amanah, dalam perjanjian *wadi'ah*, bank menerima Amanah dari nasabah dalam bentuk titipan yang tidak menanggung resiko. Meskipun demikian, bank memberikan bonus kepada nasabah dari keuntungan hasil pembiayaan kepada nasabah lain.
- b) Tabungan *Wadi'ah*, bank menerima tabungan dari nasabah dalam bentuk tabungan bebas, dengan akad *wadi'ah*. Titipan nasabah ini tidak menanggung resiko kerugian, dan bank memberikan bonus kepada nasabah dari hasil bagi hasil pembiayaan kredit kepada nasabah lainnya. Bonus tabungan *wadi'ah* dapat dihitung harian dan dibayarkan bulanan.
- c) Deposito *wadi'ah/mudharabah*, dalam produk ini bank menerima deposito berjangka dari nasabah dengan akad *wadi'ah* atau *mudharabah*. Jangka waktu deposito umumnya adalah 1, 3, 6, 12 bulan, dan nasabah mendapat bonus keuntungan dari hasil bagi hasil yang diperoleh bank dari pembiayaan atau kredit kepada nasabah lainnya.

2) Penyaluran Dana Kepada Masyarakat

- a) Pembiayaan *mudharabah*, bank mengadakan akad dengan nasabah (pengusaha) untuk menyediakan menyediakan modal usaha bagi proyek yang dikelola oleh pengusaha. Keuntungan dibagi sesuai perjanjian bagi hasil.
- b) Pembiayaan *musyarakah*, bank dan pengusaha membuat perjanjian bersama untuk proyek usaha, dan keuntungan dibagi sesuai dengan penyertaan masing-masing pihak.

- c) Pembiayaan *bai'u bithaman ajil*, bank menyediakan dana untuk pembelian barang atau aset yang dibutuhkan nasabah untuk mendukung usaha atau proyek yang dijalankannya.
- d) Pembiayaan jual beli, terdiri dari dua bentuk, yaitu pembiayaan *murabahah* dengan pembayaran dilunasi dalam jangka waktu tertentu dan pembiayaan *bai'u bithaman ajil* dengan pembayaran dilakukan secara mencicil sampai lunas.

Fasilitas penghimpunan dana tersebut juga dapat digunakan untuk menipkan sedekah, infak, tabungan haji, tabungan kurban, tabungan akikah, tabungan keperluan pendidikan, tabungan pemilik kendaraan, tabungan pemilik rumah, bahkan sebagai sarana penitipan dana untuk masjid, pesantren, yayasan, dan sebagainya.

B. Tinjauan Umum Modal Usaha

1) Pengertian Modal Usaha

Modal usaha merupakan sejumlah dana atau harta yang dipergunakan untuk menjalankan suatu bisnis guna memastikan kelangsungannya. Definisi modal usaha juga mencakup penggunaan uang sebagai pokok atau modal dasar untuk kegiatan perdagangan, investasi, dan lain sebagainya. Jumlah modal yang diperlukan bervariasi sesuai dengan jenis usaha yang sedang dijalankan, dengan jenis usaha tersebut menentukan seberapa besar modal yang diperlukan. Modal usaha dapat dikelompokkan berdasarkan jenisnya, termasuk modal yang berasal dari pemilik sendiri dan modal yang diperoleh melalui pinjaman. Beberapa parameter seperti

struktur permodalan, rasio keuangan, dan kondisi usaha setelah penambahan modal dapat digunakan sebagai indikator dalam mengukur modal usaha.

2) Jenis-jenis Modal Usaha

Jenis modal usaha dalam usaha dapat dibagi menjadi 2, modal investasi dan modal kerja. Kedua modal ini merupakan 3 jenis modal yang berbeda fungsinya. Berikut ini adalah penjelasan ketiga jenis modal tersebut:³²

a) Modal investasi

Modal investasi adalah modal yang awalnya diperlukan untuk investasi awal usaha. Modal investasi dikeluarkan untuk membeli keperluan usaha yang tetap/harta tetap. Modal investasi yang diperlukan sebuah usaha pada dasarnya sama untuk kebutuhan awal agar usaha dapat beroperasi. Tetapi, untuk tiap-tiap jenis usaha tentu kebutuhan modal investasinya akan berbeda satu dengan yang lain. Contohnya, modal investasi dibidang kuliner seperti rumah makan tentu akan berbeda dengan kebutuhan investasi dibidang jasa, *laundry* misalnya.

b) Modal kerja

Modal kerja adalah modal yang dibutuhkan untuk membiayai operasional usaha. Modal kerja dibagi menjadi dua jenis biaya, yaitu modal tetap (biaya pengeluaran tetap di setiap bulannya) dan modal *variable* (biaya pengeluaran tidak tetap setiap bulannya, yang disebabkan karena terdapat order tambahan atau pekerjaan tambahan). Dalam usaha, modal kerja digunakan untuk belanja bahan baku, gaji pegawai, pembayaran listrik, biaya transportasi, dan lain-lain.

³² Wulan Ayodya, 2010, *Cara Jitu Hitung Modal Usaha*, Jakarta: PT Elex Media Komputindo, halaman 9.

3) Modal untuk pengembangan usaha

Meningkatnya usaha menjadi lebih besar tentu membutuhkan biaya modal yang lebih besar juga. Untuk usaha yang sudah berjalan 2-3 tahun dan memberikan profit yang besar, tidaklah sulit untuk mencari modal usaha tambahan.

Lembaga-lembaga keuangan seperti bank dan lembaga pembiayaan lainnya akan dengan senang hati untuk memberikan kredit usaha apalagi jika nasabah sudah memenuhi syarat-syarat analisis kredit.

Untuk penjelasan lebih lanjut berikut adalah penjelasan untuk sumber modal pengembangan usaha:³³

a) Kredit usaha

Dengan berbagai produk bank, kredit usaha dapat diberikan menurut jenis usaha masing-masing. Biasanya dalam perbankan, kredit terdiri atas kredit investasi dan kredit modal usaha. Tetapi, dimungkinkan pula untuk kredit gabungan dari dua jenis kredit tersebut. Kredit investasi adalah kredit usaha yang dimaksudkan untuk keperluan aset usaha, tanah, bangunan, mesin, dan kendaraan. Suatu usaha yang memerlukan perluasan tanah bangunan, mesin pabrik baru, dan peralatan lain-lain, serta kendaraan operasional perusahaan juga bisa mengambil jenis kredit ini. Kredit modal usaha ialah kredit usaha yang dibutuhkan untuk keperluan dana operasional sehari-hari atau dana peningkatan order. Peningkatan produksi atau pesanan dalam usaha tentunya akan

³³ *Ibid.*, halaman 78.

meningkatkan dana operasional yang di pakai untuk belanja pokok, gaji karyawan, dan belanja keperluan lain-lain.

b) Kredit Bank Pembiayaan Rakyat (BPR)

Fasilitas kredit ini diluncurkan oleh Bank Pembiayaan Rakyat (BPR) relatif mudah persyaratan dan prosesnya dibandingkan dengan kredit usaha di bank umum. Proses pengajuannya juga tidak memerlukan waktu yang lama. BPR melayani kalangan yang memerlukan pendanaan usaha, Khususnya UMKM dengan mempermudah sistem persyaratannya, hanya saja tingkat suku bunga kreditnya lebih tinggi dari bank umum dan jangka waktu kreditnya relatif lebih singkat. Selain itu, BPR tidak menangani kredit yang berjangka waktu lama.

c) Modal ventura

Modal ventura merupakan salah satu alternatif pembiayaan usaha. Prinsipnya hampir mirip dengan perbankan, hanya saja modal ventura ini lebih *flexible* dari bank. Contohnya dalam pemberian kredit, modal ventura tidaklah seketat bank soal jaminan. Apabila bisnis layak dan prospeknya bagus akan dimungkinkan pula nilai kredit yang diberikan lebih besar dari nilai jaminan.

C. Tinjauan Umum Tentang *Murabahah*

1. Pengertian *Murabahah*

Murabahah berasal dari kata *ribhu* yang berarti keuntungan.³⁴ Seperti ungkapan “*tijaratun rabihah, wa baa’u asy-syai murabahatan*” artinya perdagangan yang menguntungkan. Arti lain, *murabahah* berasal dari kata *ribhun* atau *rubhun* yang berarti tumbuh dan bertambah.³⁵ *Murabahah* adalah penjualan sesuatu oleh seseorang kepada orang lain dengan pengaturan bahwa penjualan berkewajiban untuk mengungkapkan harga pokok dari barang dan *margin* keuntungan yang dimaksudkan kedalam harga jual barang tersebut kepada pembeli.³⁶ Dalam penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, *murabahah* dijelaskan sebagai akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

2. Dasar Hukum *Murabahah*

1) Dasar hukum *murabahah* di dalam Al-Quran ialah:

Firman Allah Surat Al-Baqarah ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: "Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan *riba*"

³⁴ Adiwarmarman Karim, 2006, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman 98.

³⁵ Fathurrahman Djamil, 2013, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 108.

³⁶ Ascarya, 2013, *Akad dan Produk Perbankan Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, halaman 163.

Al-Quran Surat An-Nisa' ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.

Al-Quran Surat Al-Ma'idah ayat 5:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya: “Hai orang-orang beriman! penuhilah akad-akad itu”

2) Dasar *murabahah* dalam Al-Hadits

Hadits Rasulullah Riwayat Tirmidzi:

“Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka”. (HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan nilai shahih oleh Ibnu Hibban)”.

“Dari Rifa'ah Ibnu Fafi, bahwa Rasulullah ditanya: “Wahai Rasulullah, pekerjaan apa yang paling baik?” Rasulullah menjawab pekerjaan orang dengan tangannya sendiri dan jual beli secara mabrur” (Riwayat Ahmad, Al Bazzar dan Ath Thabrani) (As-Shan'ani, 1995).

3) Fatwa DSN Nomor. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*.

3. Jenis-jenis *Murabahah*

Jenis-jenis *murabahah* terdiri dari 2 yaitu *murabahah* dengan pesanan dan tanpa pesanan. Berikut adalah penjelasan jenis-jenis *murabahah*.³⁷

1) *Murabahah* dengan pesanan

Pmbiayaan *murabahah* berdasarkan pesanan adalah pengadaan barang barang dilakukan olh bank syariah atas dasar pesanan nasabah

³⁷ <https://www.ocbc.id/id/article/2021/07/12/akad-murabahah> diakses tanggal 25 November 2023, pukul 00.57.

dengan kriteria yang telah ditentukan. Pembiayaan murabahah ini mempunyai ketergantungan antara penjual dengan pemesan dan sekaligus sebagai pembeli. Bank syariah sebagai penjual melakukan pengadaan barang karena adanya pemesanan barang dari nasabah. Artinya, barang yang diadakan tersebut dilakukan oleh bank syariah berdasarkan kehendak atau kemauan nasabah untuk membelinya, sehingga pengadaan barang tergantung pada proses jual belinya. Oleh karena itu, bank syariah tidak akan mengadakan suatu barang kalau sekiranya tidak ada yang membeli. Hal tersebut dilakukan oleh bank syariah untuk menghindari terjadi penumpukan barang, dan tidak efisien.

Pembiayaan *murabahah* berdasarkan pesanan dilakukan oleh bank syariah untuk nasabah melalui dua tahapan yaitu:

- a) tahapan pengadaan barang; dan
- b) tahapan pembelian barang.

Kedua tahapan tersebut mempunyai keterkaitan yang tidak dapat dipisahkan.³⁸

- b) *Murabahah* tidak berdasarkan pesanan

Murabahah tidak berdasarkan pesanan adalah pengadaan dan pembayaran barang dilakukan dengan tanpa adanya ikatan terlebih dahulu antara penjual dan pembeli. Artinya, pengadaan barang dilakukan oleh penjual semata-mata untuk memenuhi standar minimum cadangan barang, sehingga tidak ada keterkaitan antara pengadaan barang dengan proses jual

³⁸ Faisal, *Op.cit.*, halaman 92.

beli barang. Dengan kata lain, ada dan tidak adanya pembeli tidak ada hubungan ataupun pengaruhnya terhadap pengadaan barang yang dilakukan oleh penjual (bank).³⁹

Dalam pembiayaan murabahah tidak berdasarkan pesanan ada dua tahapan yang dilakuakn secara terpisah yaitu:

- a) tahapan pengadaan barang; dan
- b) tahapan pembelian barang.

4. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Rukun dan syarat yang harus dipenuhi agar *murabahah* sah diatur dalam Pasal 22 PERMA NO. 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Rukun akad terdiri dari:

1. pihak-pihak yang berakad;
2. obyek akad
3. tujuan-pokok akad;

Secara rinci, rukun dan syarat yang harus dipenuhi dalam *murabahah* adalah:⁴⁰

- 1) Pihak yang berakad (*al-aqidain*)
 - a) Penjual (bank)
 - b) Pembeli (nasabah)
 - c) Pemasok
- 2) Objek akad (*mahallul 'aqidain*)

³⁹ *Ibid.*, halaman 88.

⁴⁰ <https://www.linkaja.id/artikel/akad-murabahah> diakses pada tanggal 25 November 2023, pukul 01.17 Wib.

- a) Adanya wujud barang yang diperjualbelikan
 - b) harga barang
- 3) Tujuan akad (*maudhu'ul aqad*)
- 4) Akad (*sighat al-aqad*)
- a) Serah (*ijab*)
 - b) Terima (*kabul*)

Sementara itu syarat agar akad *murabahah* sah antara lain, penjual harus jujur menginformasikan harga pokok kepada pembeli; dilakukan sesuai rukun dan prinsip Islam; bebas riba; serta adanya transparansi antara penjual dan pembeli.

5. Tujuan pembiayaan *murabahah*

Tujuan dari pembiayaan *murabahah* ialah untuk memperoleh keuntungan bagi penjual dengan harga yang lebih tinggi daripada harga pokok barang itu sendiri. Dalam transaksi *murabahah*, pembeli membayar dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang telah disepakati sebelumnya antara penjual dan pembeli.

Murabahah adalah akad yang berguna sebagai pemenuhan pembiayaan konsumtif, seperti angsuran rumah, kendaraan, dll. Selain untuk kebutuhan konsumtif, *murabahah* adalah akad yang bisa digunakan untuk pembiayaan kebutuhan produktif, seperti investasi dan modal kerja usaha.⁴¹

6. Fitur Produk Pembiayaan *Murabahah*

Fitur penyaluran kredit dengan fitur pembiayaan berbeda. Adapun penyaluran pembiayaan *murabahah* memiliki fitur sebagai berikut:⁴²

⁴¹<https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/murabahah-adalah-akad-yang-penting-dalam-perbankan>, diakses tanggal 25 November 2023, pukul 02.00 Wib.

⁴² Lucky Nugroho (2002) "Akad Murabahah" Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Lhokseumawe No. 192, halaman 4-5.

1. Akad, penyaluran pembiayaan *murabahah* dapat melalui akad sebagai berikut:
 - a) *murabahah* dengan akad tunggal (*sederhana/basithah*)
 - b) *murabahah* dengan gabungan *waad* atau akad lain (*kompleks/murakkabah*) yang dapat berupa:
 - 1) *murabahah* didahului dengan *wa'ad* dan/atau *wakalah*;
 - 2) *murabahah* didahului dengan *wa'ad* dan/atau *wakalah* dalam bentuk paket (*jizaf*)
2. Tujuan pembiayaan, tujuan dari penyaluran pembiayaan *murabahah* dapat diperuntukan untuk hal-hal sebagai berikut:
 - a) kebutuhan konsumtif;
 - b) kebutuhan modal kerja usaha;
 - c) kebutuhan investasi.
3. Obyek pembiayaan, obyek pembiayaan *murabahah* dapat mencakupi hal-hal sebagai berikut:
 - a) barang atau barang yang dikombinasikan dengan jasa, yang tidak dilarang penggunaannya menurut syariah.
 - b) obyek pembiayaan dalam bentuk barang dapat berupa barang definitif (*muayyan*) atau berupa paket sejumlah barang (*jizaf*).
4. Jangka waktu pembiayaan, tenor atau jangka waktu pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut:
 - a) Jangka waktu *wa'ad* dalam *line facility* lebih Panjang dari jangka waktu akad *murabahah*.

- b) jangka waktu *wa'ad* untuk *availability period* lebih pendek dari jangka akad *murabahah*.
5. Kriteria nasabah, kriteria nasabah untuk pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut:
- a) perorangan/individu atau;
 - b) badan usaha atau;
 - c) badan hukum.
6. Fasilitas atau layanan dari penyaluran pembiayaan *murabahah* mencakup hal-hal sebagai berikut ini:
- a) transaksi bergulir (*revolving*) merupakan pembiayaan jangka pendek yang dilengkapi dengan *wa'ad* dalam skema line facility berupa penarikan pembiayaan berseri.
 - b) Transaksi satu kali (*non-revolving*) merupakan pembiayaan sekali tarik, penarikan pembiayaan hanya satu kali selama jangka waktu pembiayaan.
7. Uang muka, uang muka pada pembiayaan *murabahah* disepakati bersama Bank dan Nasabah sesuai ketentuan yang berlaku.
8. *Margin, margin* pada pembiayaan *murabahah* disepakati bersama Bank dan Nasabah sesuai ketentuan yang berlaku.
9. Jenis perikatan, jenis perikatan perjanjian pembiayaan *murabahah* sesuai kebutuhan dan ketentuan yang berlaku dan dapat dilaksanakan dalam bentuk:
- a) notarill atau;

b) dibawah tangan.

10. Jenis perjanjian, perjanjian yang disepakati oleh para pihak dapat terdiri dari:

- a) perjanjian pokok, yaitu Akta Perjanjian Pembiayaan *Murabahah*;
- b) perjanjian tambahan (*assesoir*), yaitu akta perjanjian diluar perjanjian pokok yang digunakan sebagai pelengkap perjanjian pokok seperti:

- 1) Akta Pengikatan Agunan;
- 2) Akta Pengalihan Kuasa (*Wakalah*);
- 3) Akta *Wa'ad*;
- 4) Akta lain yang dipandang perlu.

7. Prinsip Pembiayaan *Murabahah*

Prinsip-prinsip yang terdapat dalam pembiayaan *murabahah* mencakup hal-hal sebagai berikut:⁴³

- 1. Pembiayaan *murabahah* dapat digunakan untuk tujuan konsumtif seperti pembelian kendaraan bermotor, rumah dan alat rumah tangga lainnya maupun tujuan produktif seperti kebutuhan modal usaha ataupun investasi;
- 2. Pembiayaan *murabahah* yang diberikan oleh Bank kepada Nasabah harus dituangkan dalam bentuk perjanjian yang dibuat secara notarial atau dibawah tangan;

⁴³ *Ibid.*, halaman 6-7.

3. Saat Penyusunan Perjanjian Pembiayaan *Murabahah*, Bank (sebagai penjual) harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian Obyek Pembiayaan kepada Nasabah (sebagai pembeli) seperti harga pokok, *margin*, kualitas, kuantitas obyek pembiayaan yang akan diperjualbelikan.
4. Dalam kontrak perjanjian pembiayaan *murabahah* harus tertera dengan jelas bahwa Bank menjual obyek pembiayaan kepada Nasabah dengan harga jual yang terdiri atas harga perolehan dan *margin*.
5. Harga perolehan terdiri dari sejumlah dana yang dikeluarkan pihak Bank untuk memiliki Obyek Pembiayaan ditambah dengan biaya-biaya yang terkait langsung dengan pengadaan barang dan harus dinyatakan dengan jelas dan transparan oleh Bank.
6. Biaya-biaya yang terkait langsung yang dapat diperhitungkan kedalam penetapan harga perolehan antara lain biaya pengiriman dan biaya yang dikeluarkan oleh pihak Bank dalam rangka memelihara dan/atau meningkatkan nilai barang.
7. Nasabah sebagai Pembeli berjanji untuk membayar harga jual yang disepakati atas obyek pembiayaan secara cicil atau tunai kepada Bank pada jangka waktu tertentu sesuai dengan yang telah disepakati dalam kontrak perjanjian.

8. Tahapan Proses Pembiayaan *Murabahah*

Adapun tahap proses penyaluran pembiayaan *murabahah* sampai dengan pelunasan adalah sebagai berikut:⁴⁴

- 1) Tahap I, Pengajuan pembiayaan;
- 2) Tahap II, Verifikasi Dokumen Calon Nasabah;
- 3) Tahap III, Persetujuan Pengajuan Pembiayaan;
- 4) Tahap IV, Pengikatan Pembiayaan dan Pengikatan Jaminan;
- 5) Tahap V, Pembayaran Biaya-biaya Sebelum Pencarian;
- 6) Tahap VI, Setting fasilitas Pembiayaan *Murabahah*;
- 7) Tahap VII, Pembayaran Angsuran;
- 8) Tahap VIII, Pelunasan Pembiayaan.

⁴⁴ *Ibid.*, halaman 7.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Sistem *Murabahah* Dalam Pemberian Modal Usaha Di Lembaga Pembiayaan Syariah

1. Hubungan Hukum Antara Lembaga Pembiayaan Syariah Dengan Nasabah Dalam Pembiayaan *Murabahah*

Hubungan hukum antara lembaga pembiayaan syariah dengan nasabah dalam pembiayaan *murabahah* dapat dilihat pada pengertian bank yang terdapat pada Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Didalam undang-undang tersebut dinyatakan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kedalam masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat. Lebih lanjut, pada undang-undang tersebut dinyatakan juga bahwa lembaga pembiayaan syariah wajib menjalankan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana pada masyarakat. Fungsi lembaga pembiayaan syariah sebagai pengarah dana dari masyarakat (*funding*) dilakukan dalam bentuk simpanan dan penyaluran kembali kepada masyarakat (*lending*) dilakukan dalam berbagai bentuk pembiayaan.⁴⁵

Berdasarkan pengertian dan fungsi lembaga pembiayaan syariah yang terdapat dalam undang-undang perbankan syariah tersebut diatas, maka dapat ditarik benang merah bahwa, disatu sisi, fungsi lembaga pembiayaan syariah adalah sebagai pihak yang melakukan pengarahana dana kepada masyarakat dan sisi lain sebagai pihak yang menyalurkan dana kepada masyarakat. Berdasarkan kedua

⁴⁵ Faisal, *Op.cit.*, halaman 81.

fungsi tersebut diatas, lahir suatu hubungan yang saling membutuhkan antara lembaga pembiayaan syariah dengan nasabah. Hubungan tersebut dapat diwujudkan menjadi dua macam yaitu hubungan kontraktual dan hubungan nonkontraktual, dan dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. hubungan kontraktual

Hubungan kontraktual adalah hubungan yang terjadi antara pihak lembaga pembiayaan syariah dengan nasabah berdasarkan kontrak.

b. hubungan nonkontraktual

hubungan nonkontraktual adalah antara lain hubungan fidusia (*fiduciary relation*), hubungan rahasia (*confidential relation*), hubungan pemberi dan penerima dana (*bailor-bailee*), hubungan *principal-agent*, hubungan *mortgagor-mortgagee* (kredit perumahan, diberi barang dibayar dengan uang), hubungan penerima kepercayaan (*trustee-beneficiary*).⁴⁶

Dalam konteks lembaga pembiayaan syariah, khususnya dalam praktik pembiayaan *murabahah*, hubungan hukum antara lembaga pembiayaan syariah dengan nasabah dalam pembiayaan *murabahah* mempunyai perbedaan dengan hubungan hukum yang terjadi pada lembaga pembiayaan konvensional. Perbedaan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. objek pembiayaan *murabahah*

Pada lembaga pembiayaan syariah yang dijadikan objek adalah barang, bukan sejumlah uang. Hal tersebut dinyatakan oleh Faisal oleh Abdul Halim Hj Ismail dalam Angelo M. Venerdos, yaitu, "*The customer may approach the bank*

⁴⁶ *Ibid.*, halaman 81-82.

provide financing for his working capital requirements in order to purchase stocks and inventories, spares and placement, or semi-finished goods and raw materials.”⁴⁷

Pernyataan venardos menunjukkan bahwa yang dilakukan dalam pembiayaan *murabahah* adalah pembelian berbagai jenis barang inventaris, maupun barang yang berwujud lainnya. Hal yang sama juga dinyatakan oleh Faisal dalam Natalie Schoon, adalah “*a special form Murabaha is commodity Murabaha, which is used for fixed-term deposits and loans in which the underlying asset is a physical commodity*”.⁴⁸ Namun sebaliknya pada lembaga pembiayaan konvensional yang dijadikan objek perjanjian adalah sejumlah uang, bukan berbagai jenis barang.

b. subjek pembiayaan *murabahah*

Subjek pembiayaan *murabahah* pada lembaga pembiayaan syariah adalah penjual dan pembeli. Lembaga pembiayaan syariah berkedudukan sebagai penjual dan nasabah berkedudukan sebagai pembeli dalam perjanjian jual beli *murabahah* terhadap suatu barang yang telah disepakati secara bersama. Disisi lain, ada juga pihak-pihak yang terlibat dalam jual beli *murabahah* selain dari pihak lembaga pembiayaan syariah dan nasabah, yaitu *supplier*. *Supplier* hanya mempunyai hubungan hukum dengan lembaga pembiayaan syariah dalam bentuk konrtaktual biasa dan tidak ada kaitannya secara langsung dengan nasabah. Begitu juga antara nasabah dengan *supplier* hanya mempunyai hubungan secara moral. Hubungan

⁴⁷ *Ibid.*, halaman 86.

⁴⁸ *Ibid.*, halaman 87.

tersebut hanya sebatas menyerahkan barang dalam keadaan baik dari *supplier* kepada nasabah. Selain itu, didalam Pedoman Standarisasi Akuntansi (PSAK) 102 Tentang Akuntansi *Murabahah* hanya mengatur akuntansi antara pihak penjual dan pihak pembeli. Namun sebaliknya, akuntansi *murabahah* tidak mengatur pihak *supplier*.

Adapun bentuk hubungan hukum dalam pembiayaan *murabahah* antara lembaga pembiayaan syariah dengan nasabah dipengaruhi oleh bentuk pembiayaan yang dilakukannya tersebut. Oleh karena itu, berdasarkan pada cara pengadaan dan pembayaran barang dalam pembiayaan *murabahah* dapat dikelompokkan menjadi dua jenis, yaitu *murabahah* tanpa pesanan dan *murabahah* berdasarkan pesanan.⁴⁹

2. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Tentang *Murabahah*

Secara prinsip, pembiayaan modal usaha merujuk pada pembiayaan dengan jangka waktu yang pendek atau panjang bagi para pengusaha yang memerlukan tambahan modal usaha, sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Modal usaha ini umumnya digunakan untuk membayar biaya produksi, memperoleh bahan baku, melakukan perdagangan, dan menjalankan proyek-proyek. Fasilitas pembiayaan syariah ini dapat diberikan kepada semua jenis usaha yang dinilai sesuai dengan kriteria memiliki proyek, tidak melanggar prinsip syariah Islam, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵⁰

Modal usaha disediakan melalui penyaluran pinjaman yang diperlukan untuk mendukung seluruh kebutuhan yang terdiri dari berbagai unsur tersebut.

⁴⁹ *Ibid.*, halaman 87-88.

⁵⁰ Ja'far Nasution & Ali Hardana & Arti Damisa. (2022). "Implementasi Akad *Murabahah* Untuk Pembiayaan Modal Usaha di Bank Syariah Indonesia Sipirok". *Jurnal Pengabdian Masyarakat: Pemberdayaan, Inovasi dan Perubahan*, No. 4, halaman 141-142.

Dana tersebut dapat digunakan baik untuk keperluan usaha maupun kegiatan perdagangan dalam suatu periode waktu tertentu, tanpa melibatkan unsur riba sebagai imbalan. Lembaga pembiayaan syariah memiliki peran dalam memenuhi segala kebutuhan modal usaha tersebut, namun bukan dengan memberikan pinjaman secara langsung. Sebaliknya, bank dan nasabah menjalin kerja sama untuk mencapai tujuan bersama.⁵¹

Jual beli merupakan suatu kesepakatan pertukaran barang atau benda yang memiliki nilai secara sukarela antara kedua belah pihak. Dalam transaksi ini, satu pihak memberikan barang-benda, sementara pihak lain menerima sesuai dengan persetujuan atau ketentuan yang telah disepakati dan diakui secara syariah. Sesuai dengan aturan hukum, hal ini berarti mematuhi persyaratan, elemen-elemen pokok, dan aspek-aspek lain yang terkait dengan jual beli. Oleh karena itu, ketika syarat-syarat dan elemen pokok tidak terpenuhi, hal tersebut menunjukkan ketidaksesuaian dengan ketentuan yang berlaku.⁵²

Murabahah merupakan salah satu bentuk transaksi jual beli yang diperbolehkan. Oleh karena itu, pada prinsipnya, transaksi harus mematuhi elemen-elemen dan syarat-syarat yang berlaku dalam jual beli. Contohnya, barang yang diperjual belikan harus jelas keberadaannya, walaupun ada persyaratan tambahan yang khusus terkait dengan *murabahah*. Penjual wajib mengungkapkan modal sebenarnya dari barang yang dijual. Selain itu, persetujuan dari kedua belah pihak yang terlibat dari transaksi mengenai tingkat laba yang ditetapkan sebagai

⁵¹ *Ibid.*, halaman 142.

⁵² *Ibid.*, halaman 142.

keuntungan diatas harga modal juga menjadi syarat utama. Jika tingkat harga modal yang disebutkan tidak sesuai dengan harga sebenarnya, pembeli berhak membatalkan akad tersebut.

Agar pelaksanaan *murabahah* sesuai dengan konsep syariah maka perlu pengawasan dari Dewan Syariah Nasional (DSN) sehingga pembiayaan *murabahah* ini tetap dalam aturan syariah serta tidak merusak nama baik perbankan syariah, dan lembaga-lembaga pembiayaan syariah pada umumnya.

Murabahah dalam fatwa DSN No. 4/DSN-MUI/IV/2000 memutuskan:

Pertama: Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syari'ah:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai Sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

9. 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.

Kedua: Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terdahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uangmuka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya *riil* bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka maka:
 - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.

- b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga: Jaminan dalam *Murabahah*:

1. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat: Utang dalam *Murabahah*:

1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masaangsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsuran.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima: Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah*:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.

2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Arbitrai Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam: Bangkrut dalam *Murabahah*:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

Selain Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000 tentang *Murabahah*, Dewan Syariah Nasional juga menetapkan beberapa aturan tentang *murabahah* sebagai berikut:

1. Fatwa DSN MUI Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tertanggal 16 September 2000 tentang Uang Muka Dalam *Murabahah*.
2. Fatwa DSN MUI Nomor 16/DSN-MUI/III/2000 tertanggal 16 September 2000 tentang diskon dalam *Murabahah*.
3. Fatwa DSN MUI Nomor 23/DSN-MUI/III/2005 tertanggal 28 Maret 2005 tentang Potongan Pelunasan *Murabahah*.
4. Fatwa DSN MUI Nomor 46/DSN-MUI/II/2005 tertanggal 17 Februari 2005 tentang Potongan Tagihan *Murabahah* Kontrak Pembiayaan *Murabahah* dan *Musawamah*.
5. Fatwa DSN MUI Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tertanggal 22 Februari 2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.

6. Fatwa DSN MUI Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 tertanggal 25 Februari 2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murabahah*.
7. Fatwa DSN MUI Nomor 49/DSN-MUI/II/2005 tertanggal 25 Februari 2005 tentang Konversi Akad *Murabahah*.

Berdasarkan landasan diatas, dapat dikatakan bahwa hukum jual beli murabahah adalah boleh dengan berbagai syarat dan ketentuan yang berlaku. Artinya, jual beli semacam ini diperbolehkan apabila memenuhi syarat dan rukunnya.

3. Implementasi Pembiayaan *Murabahah* Pada Lembaga Pembiayaan Syariah Dalam Pemberian Modal Usaha

Secara sederhana, *murabahah* adalah ketika seseorang menjual suatu barang dengan harga yang telah disepakati, yang mencakup harga barang itu sendiri ditambah keuntungan yang telah disetujui sebelumnya. Sebagai contoh, seseorang membeli barang dan kemudian menjualnya kembali dengan tambahan keuntungan tertentu. Besarnya keuntungan bisa diungkapkan dalam bentuk nominal rupiah atau dalam bentuk presentase dari harga beli, seperti 10% atau 20%. Dengan demikian, dalam akad *murabahah*, terdapat penentuan nilai keuntungan yang diinginkan sebelumnya, sehingga akad ini dapat dianggap sebagai bentuk pernyataan langsung (*natural certainty contract*).⁵³

Secara konsep, *murabahah* hanya melibatkan 2 pihak saja yaitu penjual dan pembeli. Dalam aplikasinya di lembaga pembiayaan syariah, *murabahah* melibatkan 3 pihak yaitu nasabah sebagai pembeli, bank sebagai penjual dan

⁵³ Karim A. Azwar. 2003. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: IIIT Indonesia, halaman 203.

supplier sebagai pemasok barang kepada bank atas permintaan nasabah. Akan tetapi dalam realitanya *murabahah* lebih banyak terapkan dengan konsep *murabahah bil wakalah*. Artinya bank memberikan wewenang kepada nasabah dengan melakukan perjanjian *wakalah* (perwakilan), yang pada akhirnya nasabah hanya menyerahkan kwitansi pembelian barang sebagai bukti bahwa *murabahah* yang ditandatangani akadnya bisa berjalan sesuai prosedurnya.⁵⁴

Dalam implementasinya, nasabah yang memohon pinjaman pembiayaan modal usaha maupun membeli barang konsumsi diberikan surat kuasa dalam bentuk *wakalah* atau perwakilan untuk membeli barang kebutuhan mereka sendiri kepada *supplier*. Setelah itu membeli barang, nasabah menyerahkan kwitansi sebagai bukti pembelian kepada bank sebagai bukti bahwa nasabah telah membeli barang sesuai akad, setelah itu bank menjual lagi kepada nasabah dengan margin tertentu.

Bahkan dalam praktik di lapangan, terkadang nasabah diberikan pembiayaan tanpa mempertimbangan objek yang akan diperjualbelikan. Hal ini dapat menimbulkan kesan bagi nasabah yang terbiasa dengan skema kredit konsumtif bahwa “bank syariah/lembaga pembiayaan syariah tidak berbeda dengan bank/lembaga pembiayaan konvensional”, karena kebutuhan nasabah bukan hanya untuk pembelian barang tetapi juga untuk memperoleh dana tunai. Beberapa bahkan berpendapat bahwa *murabahah* bukanlah transaksi jual beli melainkan upaya untuk mendapatkan *riba*.⁵⁵

⁵⁴ Ath-Thayyar bin Muhammad Abdullah. 2009. *Ensiklopedi Fiqh Muamalah dalam Pandangan Empat Mazhab*. Jakarta: Maktabah Al-hanif, halaman 100.

⁵⁵ *Ibid.*, halaman 100.

Beberapa orang berpendapat bahwa *murabahah* bukanlah transaksi jual beli melainkan upaya untuk mendapatkan *riba*. Sebagian ulama juga berpendapat bahwa tujuan dari *murabahah* sebenarnya adalah untuk memperoleh *riba* dan menghasilkan keuntungan seperti bank konvensional. Penyimpangan dalam praktik *murabahah* seringkali terjadi, terutama dalam pembelian barang dimana pihak bank tidak melakukan pembelian barang secara langsung, melainkan hanya dengan menerima bukti pembelian barang yang akan dijadikan objek *murabahah*. Dalam kasus ini, nasabah sebenarnya telah memperoleh barang atas nama mereka sendiri dalam faktur. Bank kemudian membayar jumlah yang tertera dalam faktur ditambah dengan margin yang telah disepakati bersama. Beberapa kasus praktik *murabahah* menunjukkan adanya penyimpangan dari prinsip dasar transaksi *murabahah* itu sendiri, seperti adanya penyalahgunaan akad *wakalah* dalam transaksi *murabahah*.⁵⁶

Jika lembaga pembiayaan syariah memberikan pembiayaan *murabahah bil wakalah* sebelum barang menjadi milik bank, maka akad *murabahah* tidak sesuai dengan konsep *fiqh*. Hal ini disebabkan karena pertama, barang yang ditransaksikan belum sepenuhnya milik bank dan kedua, keuntungan dari barang yang akan ditransaksikan sudah ditetapkan. Hal ini hampir sama dengan transaksi *short sale* di pasar modal. Dalam hal ini, bank berfungsi sebagai penjual sementara bank pada saat itu tidak memiliki barang yang dijual kepada nasabah.⁵⁷

⁵⁶ Yenti Afrida. (2016). "Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah" JEBI (Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam), No. 2, halaman 163.

⁵⁷ *Ibid.*, halaman 163.

Namun, ketika akad *murabahah* dilakukan dengan mewakilkan pembelian barang kepada nasabah atas izin dan kuasa dari bank, dan akad dibuat secara terpisah, maka hal ini sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* pada poin kesembilan yang berbunyi “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”.

Dalam fatwa tersebut, disebutkan dengan jelas bahwa bank/lembaga pembiayaan syariah diizinkan untuk melakukan *wakalah* untuk pembelian barang kebutuhan nasabah, namun penting untuk dicatat bahwa akad jual beli harus dilakukan setelah barang tersebut “secara prinsip sudah dibeli oleh lembaga pembiayaan syariah”. Hal ini menunjukkan bahwa akad *murabahah* harus bebas riba. Jika lembaga pembiayaan syariah melakukan akad *murabahah* sebelum barang menjadi milik bank, maka margin yang ditetapkan terhadap barang yang akan diakadkan dapat dianggap sebagai riba karena dalam situasi tersebut lembaga pembiayaan syariah tersebut seolah-olah memberikan pinjaman uang kepada nasabah dan kemudian nasabah diberi kewajiban untuk membayar dengan tambahan tertentu. Riba dapat muncul dalam transaksi jual beli dengan konsep *murabahah* jika keuntungan diambil setelah nasabah berhutang. Tambahan yang timbul dari akad hutang piutang dianggap sebagai riba yang dilarang oleh agama.

Selain itu, setelah beberapa tahun keluarnya fatwa MUI tentang *murabahah*, Bank Indonesia juga mengeluarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 7/46/PBI Tahun 2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, yang menegaskan

kembali penggunaan *wakalah* dalam *murabahah* pada pasal 9 ayat 1 butir d yaitu, dalam hal bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang maka akad *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip milik bank. Dalam bagian penjelasan PBI tersebut, ditegaskan bahwa akad *wakalah* harus dibuat terpisah dengan *murabahah*. Kemudian, ditegaskan lagi bahwa yang dimaksud dengan barang milik bank secara prinsip dalam *wakalah* pada akad *murabahah* adalah adanya aliran dana yang ditujukan kepada *supplier* barang atau dibuktikan dengan kwitansi pembelian nasabah. Selama lembaga pembiayaan syariah menerapkan Fatwa MUI dan PBI diatas, maka konsep pembiayaan *murabahah* sejalan dengan *murabahah* dalam bahasan ulama *fiqh*. Karena dalam pembiayaan *murabahah* ini memang murni sesuai dengan syariah, maka pengawasan Dewan Syariah Nasional (DSN), Dewan Pengawas Syariah (DPS), serta OJK sebagai regulator harus dioptimalkan. Agar pembiayaan *murabahah* tidak hanya sekedar mengedepankan bisnis dalam rangka memenuhi target keuntungan yang akan diperoleh lembaga pembiayaan sehingga substansi syariahnya terabaikan.

B. Proses dan Mekanisme Pelaksanaan *Murabahah* Dalam Pembiayaan Modal Usaha di PT. BPRS Gebu Prima Medan

1. Sejarah Singkat Berdirinya PT. BPRS Gebu Prima Medan

Proses pendirian BPR ini dimulai dengan membentuk badan hukum, yaitu Perseroan Terbatas, serta dibuat rancangan Anggaran Dasar Perusahaan. Kemudian dibuat daftar calon persero, susunan direksi dan Dewan Komisaris, rencana susunan organisasi, rencana kerja, dan bukti sektor minimal 30% dari modal sektor. Hal ini dibuat untuk melengkapi permohonan izin prinsip (persiapan pendirian) pada Menteri Keuangan. Pada tanggal 23 Juni 1994, izin prinsip PT. BPR Syari'ah Gebu

Prima dengan nomor S-885/MK.17/1994 dikeluarkan oleh Menteri Keuangan. Selanjutnya, dilengkapi permohonan lain usaha atau operasi yang harus melampirkan Anggaran Dasar yang telah disahkan berdasarkan Menteri Kehakiman berdasarkan akte No. 39 tanggal 12 September 1994 dengan notaris Ny. Chairani Bustami. Selanjutnya, dilengkapi dengan daftar persero, susunan direksi, Dewan Komisaris, Susunan Organisasi, Sistem dan Prosedur kerja, serta bukti pelunasan modal sektor.

Sejalan dengan persiapan pendirian ini, pihak pendiri mempersiapkan calon-calon karyawan dengan memberikan pendidikan dan pelatihan 3 (tiga) bulan dengan materi yang diajarkan mengenai prosedur dan praktek perbankan Syari'ah Forum Kajian Ekonomi Perbankan Islam IAIN Sumatera Utara serta ditambahkan dengan training dan magang pada BPR Syari'ah yang sudah beroperasi diwilayah Deli Serdang. Adanya perubahan pada legilitas anggaran dasar ini disertai perbaikan-perbaikan permohonan izin usaha serta dengan diberlakukannya peraturan baru yang lebih selektif terhadap BPR yang akan berdiri, sehingga izin operasi dari PT. BPR Syari'ah Gebu Prima resmi diterbitkan melalui surat keputusan Menteri Keuangan No. kep. 030/KM.17/1996 pada tanggal 23 Januari 1996. PT. BPR Syari'ah Gebu Prima, yang Alhamdulillah telah mendapat izin operasi pada tanggal 11 Maret 1996, berada di Jl. Garuda Ruko no. 07 Telp 7341538 – Fax 7349162 Perumnas Mandala. Diresmikan oleh Bapak Prof. Drs. H. Harun Zein, yang salah satu seorang pengurus Gebu Minang.

Selanjutnya, pada tahun 1999, PT. BPR Syari'ah Gebu Prima membeli gedung sendiri sebelah kantor yang lama. Pada tahun 2002, PT. BPR Syari'ah Gebu

Prima pindah lokasi ke kota Madya Medan, yaitu Jl. Utama No. 2 A. Karena lokasinya dianggap kurang strategis, gedung PT. BPRS Gebu Prima tidak berada di pinggir jalan tetapi agak masuk dari jalan, sehingga membuatnya kurang terlihat dari tepi jalan. Pada tahun 2012, PT. BPRS Gebu Prima memutuskan untuk pindah ke lokasi yang lebih strategis, dan akhirnya memilih Jalan AR. Hakim No. 139, Kec. Medan Area, Kota Medan sebagai lokasi baru. Di sana, gedung PT. BPRS Gebu Prima dapat terlihat dengan jelas dari pinggir jalan. Sejak tahun 2012 hingga saat ini (tahun 2024), PT. BPRS Gebu Prima tetap beroperasi di jalan AR. Hakim No. 139 Medan.

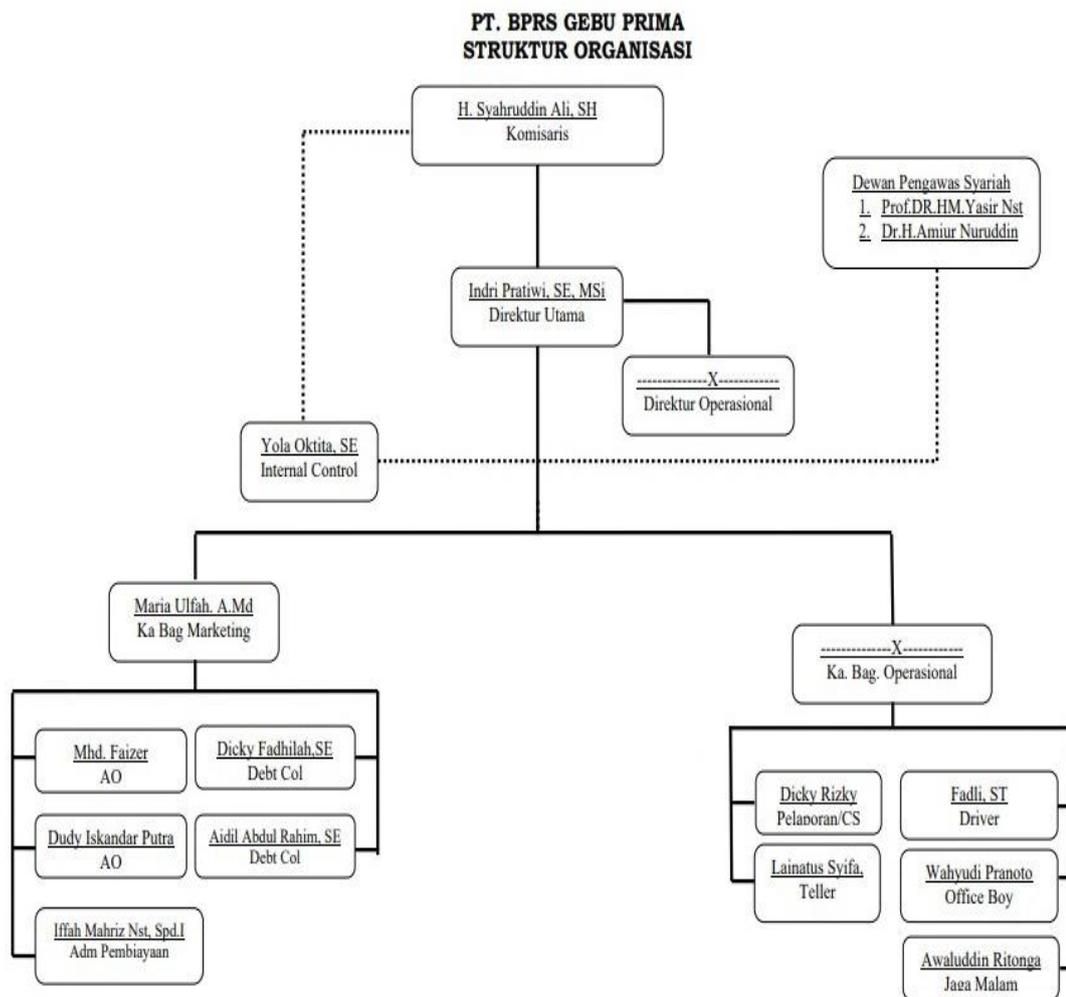
2. Visi dan Misi

PT. BPRS Gebu Prima Medan di Jalan AR. Hakim sebagai lembaga pembiayaan syariah memiliki visi dan misi dalam menjalankan aktivitasnya setiap hari. Visi dan misi tersebut adalah:

Visi: “Berkembang bersama Ummat dan menjadi BPRS terbaik di Sumut”.

Misi: “Membantu perekonomian masyarakat rendah”.

3. Struktur Organisasi PT. BPRS Gebu Prima Medan 2024



4. Praktik Pembiayaan *Murabahah* di PT. BPRS Gebu Prima Medan

Secara keseluruhan pelaksanaan pembiayaan *murabahah* untuk modal usaha di PT. BPRS Gebu Prima Medan dari aspek prosedur sudah sesuai dengan ketentuan umum yang berlaku. Calon nasabah harus mengikuti langkah-langkah yang telah ditentukan oleh pihak lembaga pembiayaan. Adapun langkah-langkah

pemberian pembiayaan *murabahah* untuk modal usaha pada BPRS Gebu Prima Medan dilakukan prosedurnya adalah sebagai berikut:⁵⁸

1. Pengajuan permohonan pembiayaan *murabahah* oleh nasabah

Proses pembiayaan pada BPRS Gebu Prima Medan dimulai dengan calon nasabah meminta permohonan dengan mengisi formulir yang telah disediakan oleh pihak bank.

2. Melengkapi persyaratan pengajuan pembiayaan *murabahah*

Tahap selanjutnya adalah calon nasabah melengkapi persyaratan dan dokumen yang telah ditetapkan oleh pihak BPRS Gebu Prima Medan antara lain:⁵⁹

- a. FotoCopy data diri (KTP/SIM/Paspor) suami & Istri
- b. Fotocopy Kartu Keluarga
- c. Pasphoto 3*4 2 lembar
- d. Fotocopy jaminan
- e. Foto Jaminan
- f. Foto Usaha
- g. Rekening Koran 3 bln terakhir
- h. Fotocopy NPWP (bila punya)
- i. Data usaha yang dijalani
- j. Slip Gaji untuk nasabah yang tidak memiliki usaha.

3. Proses Pemeriksaan (Survei)

⁵⁸ Hasil Wawancara dengan Yola Oktita, S.E, selaku Audit Internal PT. BPRS Gebu Prima Medan, pada hari Kamis, 25 April 2024, di Kantor PT. BPRS Gebu Prima Medan.

⁵⁹ Hasil Wawancara dengan Yola Oktita, S.E, selaku Audit Internal PT. BPRS Gebu Prima Medan, pada hari Kamis, 25 April 2024, di Kantor PT. BPRS Gebu Prima Medan.

Setelah berkas-berkas dan syarat-syarat dari calon nasabah terkumpul dan permohonan telah diajukan, langkah berikutnya adalah Bank melakukan survei terhadap calon nasabah untuk menilai kelayakan pembiayaan, baik di tempat usaha maupun tempat tinggal calon nasabah, jika pembiayaan >200 akan dilakukan survey juga oleh direksi. Tujuan survei yang dilakukan oleh BPRS Gebu Prima Medan adalah untuk memverifikasi kebenaran data yang telah disampaikan oleh calon nasabah.

4) Putusan Pembiayaan

Setelah mendapatkan data yang diperlukan, *Account Officer* (AO) akan membandingkan data yang didapat saat melakukan survei dengan data hasil wawancara dengan calon nasabah. Tujuan dari pengumpulan data ini adalah untuk dapat membuat keputusan apakah permohonan calon nasabah yang diterima layak atau tidak layak.

Jika ada kebijakan dari Kepala Bagian yang menyatakan pembiayaan tersebut layak untuk diberikan, maka *Account Officer* (AO) akan meminta nasabah untuk melanjutkan proses pembiayaan.

5) Pengikatan (Penandatanganan Akad)

Setelah usulan pembiayaan tersebut mendapat persetujuan dari pihak Bank, langkah berikutnya adalah mempersiapkan pengikatan pembiayaan (akad pembiayaan).

6) Realisasi Pembiayaan

Setelah permohonan pembiayaan disetujui, pihak Bank akan meneruskan langkah berikutnya yaitu merealisasikan pembiayaan. Selanjutnya, tahap

selanjutnya akan diserahkan kepada administrasi pembiayaan untuk merealisasikan pembiayaan nasabah.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan oleh peneliti, calon nasabah dalam pembiayaan *murabahah* untuk modal usaha, wajib disebutkan dan dijelaskan fungsi pembiayaan yang digunakan untuk apa. Jika pembiayaan digunakan untuk kebutuhan produktif, maka pembiayaan digunakan untuk modal usaha. Namun, jika pembiayaan digunakan untuk kebutuhan konsumtif, maka pembiayaan digunakan untuk hal-hal yang sifatnya kebutuhan pribadi, seperti untuk kontrak rumah, renovasi rumah, dan lain-lain.⁶⁰

Kemudian, dalam melaksanakan pembiayaan *murabahah* untuk modal usaha pihak BPRS Gebu Prima Medan menyebutkan harga pokok diawal akad, antara pihak BPRS dengan nasabah juga ada proses tawar-menawar dalam penentuan *margin/keuntungan*, BPRS memberikan *margin* kepada nasabah diantara 13%-18% Flat dan 20-32% Efektif tergantung nominal pembiayaan yang diberikan serta nego dengan pihak *marketing*.⁶¹

Apabila nasabah tidak setuju dengan besaran margin yang ditentukan oleh BPRS nasabah tetap dapat membatalkan pembiayaan yang diajukan, dan dianggap kontrak tidak pernah terjadi, karena memang tidak ada akad yang ditandatangani. Untuk pemesanan barang sendiri dilakukan apabila telah terdapat kepastian dan persetujuan akan akad yang ditawarkan kepada nasabah.⁶²

⁶⁰ Hasil Wawancara dengan Yola Oktita, S.E, selaku Audit Internal PT. BPRS Gebu Prima Medan, pada hari Kamis, 25 April 2024, di Kantor PT. BPRS Gebu Prima Medan.

⁶¹ Hasil Wawancara dengan Yola Oktita, S.E, selaku Audit Internal PT. BPRS Gebu Prima Medan, pada hari Kamis, 25 April 2024, di Kantor PT. BPRS Gebu Prima Medan.

⁶² Hasil Wawancara dengan Yola Oktita, S.E, selaku Audit Internal PT. BPRS Gebu Prima Medan, pada hari Kamis, 25 April 2024, di Kantor PT. BPRS Gebu Prima Medan.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti terhadap pihak yang berwenang di BPRS Gebu Prima Medan hampir semua usaha yang bersifat halal dapat dibiayai dengan pembiayaan *murabahah*, adapun usaha yang paling sering/dominan dibiayai dengan pembiayaan *murabahah* adalah pedagang eceran.⁶³

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti terhadap pihak BPRS Gebu Prima Medan, jika nasabah melakukan wanprestasi ataupun tidak sanggup lagi membayar tagihan sebagaimana waktu yang telah ditentukan oleh pihak BPRS, BPRS biasanya akan melakukan pendekatan restrukturisasi atau memberikan opsi untuk dilakukan penjualan terhadap jaminan yang dijaminan oleh nasabah. Jika nasabah tersebut belum melakukan kewajibannya membayar kepada BPRS dan menjual barang yang menjadi objek jaminan yang ada pada dirinya, pihak BPRS akan melakukan tindakan tegas dengan melakukan pelaporan kepada kepolisian atas tindakan wanprestasi yang dilakukannya.⁶⁴

Adapun maksud dari pihak BPRS menyarankan agunan (jaminan) yang telah dipasang hak tanggungan dijual,⁶⁵ sehingga bank syariah dapat melakukan langkah-langkah antisipasi terhadap kerugian dengan cara melakukan pembelian dan penjualan agunan dalam pembiayaan *murabahah*. Dari pembelian dan penjualan tersebut, BPRS dapat mengambil dana sejumlah uang nasabah kepada BPRS atau kerugian BPRS dari pembiayaan *murabahah* tersebut dan mengembalikan sisa hasil penjualan tersebut kepada nasabah.

⁶³ Hasil Wawancara dengan Yola Oktita, S.E, selaku Audit Internal PT. BPRS Gebu Prima Medan, pada hari Kamis, 25 April 2024, di Kantor PT. BPRS Gebu Prima Medan.

⁶⁴ Hasil Wawancara dengan Yola Oktita, S.E, selaku Audit Internal PT. BPRS Gebu Prima Medan, pada hari Kamis, 25 April 2024, di Kantor PT. BPRS Gebu Prima Medan.

⁶⁵ Hasil Wawancara dengan Yola Oktita, S.E, selaku Audit Internal PT. BPRS Gebu Prima Medan, pada hari Kamis, 25 April 2024, di Kantor PT. BPRS Gebu Prima Medan.

Sebelum dilakukan penjualan agunan (jaminan) nasabah, pihak BPRS akan meminta nasabah untuk mengupayakan segera melunasi kewajibannya, tetapi sembari diberikan wejangan untuk segera melunasi kewajibannya. Namun, apabila BPRS sudah menempuh berbagai upaya termasuk melakukan upaya restrukturisasi, tetapi nasabah belum mampu lagi melunasi kewajibannya, BPRS dapat melakukan pembelian maupun penjualan agunan (jaminan) nasabah.⁶⁶

Berdasarkan Undang-undang Perbankan Syariah, jika nasabah nasabah tidak memenuhi kewajibannya, bank syariah dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui atau diluar pelelangan.

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Pasal 40 ayat (1):

“Pembelian Agunan oleh Bank melalui pelelangan dimaksudkan untuk membantu Bank agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban Nasabah Penerima Fasilitasnya. Dalam hal bank sebagai pembeli agunan Nasabah Penerima Fasilitasnya, status Bank adalah sama dengan pembeli bukan Bank lainnya.”

C. Kendala Murabahah Dalam Pembiayaan Modal Usaha di PT. BPRS Gebu Prima Medan

1. Kendala Pembiayaan Murabahah Dalam Implementasinya di Lembaga Pembiayaan Syariah

Keberagaman dan perbedaan pendapat merupakan berkah yang menguntungkan sekaligus tidak menguntungkan bagi lembaga-lembaga pembiayaan syariah. Pada satu sisi, hal tersebut memberikan fleksibilitas dan mengindikasikan bahwa institusi dan produk-produk keuangan syariah yang baru

⁶⁶ Hasil Wawancara dengan Yola Oktita, S.E, selaku Audit Internal PT. BPRS Gebu Prima Medan, pada hari kamis, 25 April 2024, di Kantor PT. BPRS Gebu Prima Medan.

akan mendapatkan penerimaan yang lebih cepat. Pada sisi yang lain, hal tersebut mengundang keraguan atas validitas keagamaan beberapa keputusan tertentu, sehingga menyebabkan semakin sulitnya untuk menumbuhkan sebuah konsensus di antara seluruh institusi keagamaan. Dalam hal prakteknya terjadi kesalahan mendasar (*basic mistake*) dalam pembiayaan Murâbahah, yaitu biasanya nasabah telah melakukan kontrak jual beli dengan *supplier* dan telah menyerahkan DP (*down payment*), karena nasabah mengalami kesulitan likuiditas untuk membayar komoditas tersebut, kemudian nasabah mengajukan pembiayaan kepada bank, jadi komoditas yang dijadikan obyek transaksi telah menjadi milik nasabah terlebih dahulu, terdapat beberapa langkah yang diskip (dilewati) oleh kedua belah pihak. Dengan demikian ada beberapa kendala/permasalahan yang timbul dari pola transaksi ini, yaitu:⁶⁷

1. Terkesan bahwa nasabah dan pihak bank bukan terjadi akad jual beli, tapi terjadi pemberian pinjaman uang komoditas. Selanjutnya dikredit/dicicil oleh nasabah sehingga nasabah tidak merasa berhutang pada bank secara langsung terhadap jual beli komoditas tersebut.
2. Jika komoditas yang diakadkan antara nasabah dan bank dimiliki penuh, dibeli dulu oleh pihak perbankan dan mengatasnamakan bank lalu dijual kembali kepada nasabahnya, dengan demikian dua kali proses jual beli, maka hal ini akan terkena dua kali pajak penjualan, dan harga komoditas/barang tersebut menjadi lebih mahal.

⁶⁷ Prihantono (2018) “Akad Murabahah dan Permasalahannya Dalam Penerapan di Lembaga Keuangan Syariah”. *Al-maslahah* Volume 14 No. 2, halaman 227.

3. Dalam transaksi pembiayaan *murabahah* bank melakukan akad *wakalah* dengan pihak nasabah untuk mewakili bank dalam melaksanakan transaksi jual beli dengan *supplier*. Dalam hal tersebut perbankan belum mampu tersedianya komoditas atau barang pesanan para nasabah atau untuk menghindari pajak berganda.
4. Terkesan pihak bank menghindari tanggungjawab terhadap risiko operasional, baik pada penyimpanan ataupun biaya operasional. Oleh karena itu, pihak bank biasanya mewakilkan proses pemesanan dan penyerahan barang kepada pihak nasabah.
5. Akad *murabahah* merupakan akad transaksi jual beli, namun pada kenyataannya digunakan untuk pembiayaan modal usaha secara berkesinambungan. Hal ini menggeser pemaknaan tentang bentuk produk-produk perbankan syariah yang klasik.
6. *Margin* keuntungan masih bersifat (*benchmark*).
7. Terkadang nasabah berkeinginan untuk melunasi angsuran lebih awal dari *schedule* yang dijadwalkan dan biasanya menginginkan adanya diskon dari angsuran yang wajib dibayarkan.
8. Kemudian jika nasabah mengalami *default*/tidak bisa membayar angsuran, maka nilai angsuran tidak boleh berubah dan pihak bank tidak bisa mewajibkan nasabah untuk membayar biaya pinalti.

Menurut Prihantono, apabila pihak bank berhadapan dengan nasabah yang tidak jujur dan ia mengalami *default* atas angsuran yang harus dibayarkan, maka bank boleh mendapatkan kompensasi atas kerugian yang diakibatkan adanya

default dari nasabah, namun hal itu berdasarkan nasabah yang mengalami *default* diberikan *grace period* (masa tenggang) satu bulan untuk melunasi angsuran, jika masih tidak mau membayar, maka bank boleh mendapatkan *penalty fee*, jika memang alasan yang diungkapkan nasabah atas *default* tersebut merupakan alasan yang tidak dapat dipertanggung jawabkan.⁶⁸

2. Kendala Pembiayaan *Murabahah* Untuk Modal Usaha di PT. BPRS Gebu Prima Medan

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dapat disimpulkan bahwa kendala-kendala dari segi komoditi (barang), dari segi multiakad, dan dari segi peninjauan kembali dana yang telah direalisasikan tidak terdapat kendala yang dihadapi oleh pihak BPRS Gebu Prima Medan.

Namun ada beberapa kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pembiayaan *murabahah* di PT. BPRS Gebu Prima Medan yaitu:⁶⁹

1. Kendala yang dihadapi BPRS Gebu Prima biasanya bersifat teknis seperti jaminan yang lama diproses untuk mendapatkan HT disebabkan lambatnya proses pendaftaran baik dari BPRS Gebu Prima, notaris maupun BPN, serta kemungkinan tidak dapat dialaksanakannya HT karena satu dan lain hal. Jaminan yang masih belum dipecah, sehingga memakan waktu lebih lama untuk dilakukan pemasangan HT, dll.
2. Nasabah sering terlambat dalam membayarkan angsurannya kepada pihak BPRS Gebu Prima Medan.

⁶⁸ *Ibid.*, halaman 228.

⁶⁹ Hasil Wawancara dengan Yola Oktita, S.E, selaku Audit Internal PT. BPRS Gebu Prima Medan, pada hari Kamis, 25 April 2024, di Kantor PT. BPRS Gebu Prima Medan.

Untuk pembiayaan *murabahah* bersifat modal usaha yang diberikan oleh BPRS pastinya telah melalui proses survei dan *screening* yang maksimal untuk mencegah masalah-masalah yang mungkin dan akan timbul kedepannya (BPRS dipastikan melakukan mitigasi risiko) sehingga diharapkan tantangan hukum kedepannya dapat diminimalisir apabilapun terjadi. Tapi sampai saat ini permasalahan hukum yang pernah diproses oleh PT. BPRS Gebu Prima Medan adalah dugaan kejahatan yang dilakukan nasabah terhadap hilangnya kendaraan bermotor yang dibeli melalui BPRS Gebu prima Medan. Hal yang berhubungan dengan hukum sebisa mungkin akan dihindari oleh BPRS Gebu Prima Medan disebabkan penilaian manajemen terhadap besarnya biaya yang mungkin akan timbul dan lambatnya proses peradilan terhadap kejahatan keuangan.⁷⁰

3. Analisis Kesesuaian Syariah Pada Praktik Pembiayaan *Murabahah* di PT. BPRS Gebu Prima Medan

Pelaksanaan pembiayaan *murabahah* untuk modal usaha di PT. BPRS Gebu Prima Medan secara umum sudah sesuai dengan ketentuannya, tetapi ada beberapa hal yang belum sesuai dengan prinsip-prinsip hukum Islam. Berdasarkan hasil wawancara yang telah dihimpun oleh peneliti dengan pihak BPRS, status kepemilikan barang pada saat akad *murabahah* pada BPRS Gebu Prima adalah kepunyaan BPRS terutama pembiayaan yang bersifat konsumsi modal usaha berupa pembelian kendaraan bermotor ataupun rumah dan tanah, karena bank sudah melakukan proses jual beli barang terlebih dahulu kepada penjual sebelum dilakukan akad kepada nasabah yang bersangkutan. Untuk beberapa benda (*item*)

⁷⁰ Hasil Wawancara dengan Yola Oktita, S.E, selaku Audit Internal PT. BPRS Gebu Prima Medan, pada hari kamis, 26 April 2024, di Kantor PT. BPRS Gebu Prima Medan.

dinilai masih menjadi milik penjual (*supplier*) disebabkan tenaga *Marketing* hanya melakukan pengawasan terhadap pembelian barang yang dirasa lebih diketahui oleh nasabah (bank mewakilkan proses pembelian langsung kepada nasabah diketahui dengan penempatan akad *wakalah*/perwakilan) kepada nasabah untuk dapat melakukan sendiri pembelian barang yang dibutuhkan dan dikehendaki, tetapi hal ini tidak berlaku dalam pembiayaan untuk kendaraan, pembelian kendaraan tetap dilakukan oleh pihak BPRS dan tidak diwakilkan pada nasabah.⁷¹

Hal ini dimaksudkan agar jangan sampai pihak BPRS menjual apa yang tidak dimilikinya atau yang tidak ada padanya. Hal ini jelas telah menyalahi aturan syariah/hukum Islam, karena menjual sesuatu yang bukan miliknya/tidak dimilikinya, sebagaimana sabda Rasulullah SAW:

“Amru bin Syaib, dari bapaknya, dari kakeknya, ia berkata bahwa Rasulullah Saw, pernah bersabda, tidak halal salaf dan jual beli, tidak halal dua syarat dalam satu jual-beli, tidak halal keuntungannya yang tidak kamu jamin, juga tidak halal jual barang yang bukan milikmu.”. (HR. Abu Dawud)”.

Peraturan hukum Islam yang berlaku dalam praktik *murabahah* dalam pemberian modal usaha yang dilakukan PT. BPRS Gebu Prima Medan sebagian masih belum sesuai dengan hukum Islam dan juga Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI. Hal ini disebabkan karena untuk pembiayaan *murabahah* berdasarkan pesanan ada beberapa *item* yang status kepemilikannya masih dimiliki oleh *supplier* ketika akad *murabahah* dilakukan, walau dalam praktiknya telah disertai dengan akad *wakalah*, karena menurut hukum Islam akad *murabahah* harus dilakukan

⁷¹ Hasil Wawancara dengan Yola Oktita, S.E, selaku Audit Internal PT. BPRS Gebu Prima Medan, pada hari Kamis, 26 April 2024, di Kantor PT. BPRS Gebu Prima Medan.

terpisah dengan akad *wakalah* artinya proses penandatanganan akad *wakalah* didahulukan dari akad *murabahah*, jadi harus ada jeda waktu antara akad *wakalah* dan *murabahah*. Oleh karena itu secara prinsip, syarat kepemilikan barang tidak terpenuhi, yang berakibat pada batalnya akad *murabahah*. Karena seharusnya akad *murabahah* dilakukan setelah barang sudah resmi menjadi milik PT. BPRS Gebu Prima Medan.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan dan analisis dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Secara konsep, *murabahah* hanya melibatkan 2 pihak saja yaitu penjual dan pembeli. Dalam aplikasinya di lembaga pembiayaan syariah, *murabahah* melibatkan 3 pihak yaitu nasabah sebagai pembeli, bank sebagai penjual dan *supplier* sebagai pemasok barang kepada bank atas permintaan nasabah. Akan tetapi dalam realitanya *murabahah* lebih banyak teraplikasi dengan konsep *murabahah bil wakalah*. Artinya bank memberikan wewenang kepada nasabah dengan melakukan perjanjian *wakalah* (perwakilan), yang pada akhirnya nasabah hanya menyerahkan kwitansi pembelian barang sebagai bukti bahwa *murabahah* yang ditandatangani akadnya bisa berjalan sesuai prosedurnya.
2. Berdasarkan wawancara yang dilakukan oleh peneliti, calon nasabah dalam pembiayaan *murabahah* untuk modal usaha, wajib disebutkan dan dijelaskan fungsi pembiayaan yang digunakan untuk apa. Jika pembiayaan digunakan untuk kebutuhan produktif, maka pembiayaan digunakan untuk modal usaha. Namun, jika pembiayaan digunakan untuk kebutuhan konsumtif, maka pembiayaan digunakan untuk hal-hal yang sifatnya kebutuhan pribadi, seperti untuk kontrak rumah, renovasi rumah, dan lain-lain. Kemudian, dalam melaksanakan pembiayaan

murabahah untuk modal usaha pihak BPRS Gebu Prima Medan menyebutkan harga pokok diawal akad, antara pihak BPRS dengan nasabah juga ada proses tawar-menawar dalam penentuan *margin/keuntungan*, BPRS memberikan *margin* kepada nasabah diantara 13%-18% Flat dan 20-32% Efektif tergantung nominal pembiayaan yang diberikan serta nego dengan pihak *marketing*.

3. Kendala yang dihadapi BPRS biasanya bersifat teknis seperti jaminan yang lama diproses untuk mendapatkan HT disebabkan lambatnya proses pendaftaran baik dari BPRS notaris maupun BPN, serta kemungkinan tidak dapat dialksanakannya HT karena satu dan lain hal. Jaminan yang masih belum dipecah, sehingga memakan waktu lebih lama untuk dilakukan pemasangan HT, dll, dan nasabah sering terlambat dalam membayarkan angsurannya kepada pihak BPRS Gebu Prima Medan.

B. Saran

Sehubungan dengan masih terdapat berbagai persoalan. Berdasarkan kesimpulan diatas peneliti memberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Didalam proses pembiayaan *murabahah* pihak lembaga pembiayaan syariah seharusnya lebih teliti lagi agar dapat memastikan apakah penerapan akad *murabahah bil wakalah* sudah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang dimana barang haruslah secara prinsip sudah menjadi milik bank.
2. Edukasi kepada calon nasabah yang akan melakukan pembiayaan dengan *murabahah*, seperti menyediakan informasi yang jelas kepada calon

nasabah tentang perbedaan antara pembiayaan produktif dan konsumtif, serta mengkomunikasikan bahwa pembiayaan produktif harus digunakan untuk modal usaha, hal ini dapat membantu mengarahkan penggunaan dana sesuai dengan prinsip syariah dan meminimalisir risiko kebingungan penyalahgunaan dana.

- 3.** PT. BPRS Gebu Prima Medan sebaiknya meningkatkan kerja sama dan komunikasi dengan Notaris dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mempercepat proses pendaftaran hak tanggungan (HT) dan membuat sistem pengingat atau pelacakan hak tanggungan agar dapat segera ditindak lanjuti jika terjadi keterlambatan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar. 2009. *Ensiklopedi Fiqh Muamalah dalam Pandangan Empat Mazhab*. Jakarta: Maktabah Al-hanif.
- Adiwarman Karim. 2006. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Ascarya. 2013. *Akad dan Produk Perbankan Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Faisal, *et.al.* 2023. *Pedoman Penulisan dan Penyelesaian Tugas Akhir*. Medan: CV Pustaka Prima.
- Faisal. 2021. *Perlindungan Hukum Bank Syariah dan Nasabah Dalam Pembiayaan Murabahah*. Jakarta: Kencana.
- Fathurrahman Djamil. 2013. *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Jonaedi Effendi & Jhonny Ibrahim. 2018. *Metode Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Jakarta: Kencana.
- Lexy J. Moleong. 2002. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Nonie Afrianty & Desi Isnaini & Amimah Oktarina. 2020. *Lembaga Keuangan Syariah*. Bengkulu: CV. Zigie Utama.
- Racmadi Usman. 2012. *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ramlan & Tengku Erwin Syahbana & Surya Perdana. 2023. *Metode Penelitian Hukum Dalam Pembuatan Karya Ilmiah*. Medan: UMSU Press.
- Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Wulan Ayodya. 2010. *Cara Jitu Hitung Modal Usaha*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo.
- Zainuddin Ali. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Artikel, Majalah, Jurnal Ilmiah.

- Ficha Melina & Zulfa Marina, "Implementasi Pembiayaan Murabahah Pada Baaitul Maal Wat Tamwil (BMT) Kota Pekanbaru". *COSTING: Journal of Economic, Business and Accounting*, Volume 3. Nomor 2. April 2020.

- Ismail Hannanong “Murabahah (Prinsip dan Mekanismenya Dalam Perbankan Islam)”. *Jurnal Syari’ah dan Hukum Diktum*, Volume 15 Nomor. 1, Juni 2017.
- Ja’far Nasution & Ali Hardana & Arti Damisa. “Implementasi Akad Murabahah Untuk Pembiayaan Modal Usaha di Bank Syariah Indonesia Sapirok”. *Jurnal Pengabdian Masyarakat: Pemberdayaan, Inovasi dan Perubahan*, Volume. 2 No. 4. Juli 2022.
- Khairil Azmi Nasution, “The Urgency of Fiqh Rules in Islamic Civil Law”. *IJRS International Journal Reglement & Society*, Volume. 8 Nomor 1. Agustus 2022.
- Lucky Nugroho, “Akad Murabahah”. *Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Lhokseumawe* No. 192. Oktober 2022.
- Prihantono “Akad Murabahah dan Permasalahannya Dalam Penerapan di Lembaga Keuangan Syariah”. *Al-maslahah* Volume 14 Nomor 2. Oktober 2018.
- Raden Juli Moertiono & Muhammad Syahbudi & Saparuddin Siregar. (2021). “Implementation Of Good Governance Business Sharia (GGBS) In Islamic Banking In Indonesia”. *At-Tijraroh: Jurnal Ilmu Manajemen dan Bisnis Islam*. Volume 7. Nomor. 2. Juni 2021.
- Rio Ependi & Husni Thamrin, “Pembiayaan Murabahah di PT. Federal International Finance Syariah”. *Jurnal Tabarru’: Islamic Banking and Finance*. Volume 4. Nomor 1. Mei 2021.
- Yenti Afrida, “Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah” *JEBI (Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam)*. Volume 1 Nomor 2. Juli-Desember 2016.

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).
- Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 7/46/PBI Tahun 2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.
- Fatwa Dewan Syari’ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

D. Internet

CIMB Niaga. 2022. “*Murabahah adalah akad yang penting dalam murabahah*” <https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/murabahahadalah-akad-yang-penting-dalam-perbankan>, diakses tanggal 25 November 2023, pukul 02.00 Wib.

Link Aja. 2022. “*Akad dalam murabahah*”. <https://www.linkaja.id/artikel/akad-murabahah> diakses pada tanggal 25 November 2023, pukul 01.17.

Redaksi OCBC NISP. 2023. “*Akad dalam murabahah*”. <https://www.ocbc.id/id/article/2021/07/12/akad-murbaha> diakses tanggal 25 November 2023, pukul 00.57.



PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah
GEBU PRIMA



Jl. Bakri / Jl. A.R. Hakim No. 139 Telp. (061) 7323190-7323191-7334806 (Hunting) Fax (061) 7321706 Medan - 20217

Medan, 01 Februari 2024

Nomor 18/GEMA/II/2024
Lampiran -
Perihal Surat Keterangan Penelitian Mahasiswa (Riset)

Kepada

Yth. Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU)

Di-
Tempat

Dengan Hormat,

Bersamaan dengan Surat No. 101/II.3-AU/UMSU-06/T/2022, Kami PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Gebu Prima, perihal Permohonan Riset/Penelitian, dengan ini menyampaikan bahwa kami menyetujui permohonan dimaksud dengan keterangan sebagai berikut :

Nama Muhammad Rico
NPM 2006200020
Program Studi Hukum
Judul Skripsi "Analisis Hukum Terhadap Lembaga Pembiayaan Syariah Dalam Pemberian Modal Usaha (Studi di PT. BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH GEBU PRIMA Medan)"

Demikian surat pemberitahuan ini kami sampaikan, atas kerja samanya kami ucapkan terima kasih.
kasih.

PT. BPRS Gebu Prima

Indri Pratiwi, SE, M.Si
Direktur Utama

Lampiran
-File

**Daftar Hasil Wawancara Pada PT. BPRS Gebu Prima Medan di
Jalan AR. Hakim No. 139, Kec. Medan Area, Kota Medan**

Nama : Muhammad Rico
NPM : 2006200020
Program Studi : Ilmu Hukum
Asal Universitas : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Narasumber : Yola Oktita S.E
Jabatan : Audit Internal
Tempat Wawancara : Kantor PT. BPRS Gebu Prima Medan di Jalan AR. Hakim
No. 139, Kec. Medan Area, Kota Medan
Tanggal : 25-26 April 2024
Topik Wawancara : Praktik Pembiayaan Murabahah Untuk Modal Usaha di
PT. BPRS Gebu Prima Medan

1. Bagaimana tahapan pelaksanaan/pemberian pembiayaan murabahah?

Jawaban:

- Calon nasabah memasukkan berkas permohonan pembiayaan, dilakukan survey oleh AO Marketing dilanjutkan oleh Kepala Bagian Marketing dan bila pembiayaan yang diberikan lebih dari >200 JT akan dilakukan survey juga oleh Direksi, kemudian diputuskan oleh Komite apakah permohonan nasabah tersebut diberikan atau ditolak Sebagian (Tidak sesuai dengan permohonan nominal yang diajukan) atau ditolak seluruhnya(nasabah dirasa tidak kompeten) kemudian diinfokan hasil Keputusan komite kepada nasabah untuk selanjutnya nasabah memutuskan melanjutkan permohonan kemudian dilakukan penandatanganan kontrak apabila

calon nasabah menyetujui jumlah pembiayaan yang diterima dan dilengkapi segala kekurangan kelengkapan berkas bila ditemui adanya kekurangan.

2. Apa saja bentuk usaha yang dibiayai dengan pembiayaan murabahah untuk modal usaha?

Jawaban:

- hampir semua usaha yang bersifat halal dapat dibiayai

3. Apa bentuk usaha yang paling banyak/dominan dibiayai dengan pembiayaan murabahah?

- Kebanyakan perdagangan eceran

4. Apakah dalam pembiayaan murabahah pihak bank yang membeli barang yang dibutuhkan tersebut ke pihak ke-3 atau nasabah langsung yang membeli, sehingga pihak bank hanya memberikan pembiayaan dalam bentuk uang?

Jawaban:

- untuk saat ini PIHAK BPRS memberikan Keputusan kepada nasabah apakah akan melakukan pembelian sendiri atau diwakili oleh BPRS dikarenakan nasabah sudah memahami tempat mereka ingin membeli kebutuhan mereka (untuk hal ini pihak BPRS telah menyiapkan Wakalah untuk memberikan wewenang kepada nasabah untuk melakukan proses pembelian barang sendiri) hal ini tidak berlaku untuk pembelian kendaraan, pembelian kendaraan tetap dilakukan oleh BPRS dan tidak diwakilkan kepada nasabah.

5. Bagaimana status kepemilikan barang saat akad murabahah?

Jawaban:

- Status kepemilikan barang pada saat akad murabahah pada BPRS Gebu Prima adalah kepunyaan BPRS terutama pembiayaan yang bersifat konsumsi modal usaha berupa pembelian kendaraan bermotor ataupun rumah & tanah, karena bank sudah melakukan proses jual beli barang terlebih kepada penjual sebelum dilakukan akad kepada nasabah ybs. Untuk beberapa benda(item) dinilai masih menjadi milik penjual disebabkan tenaga Marketing hanya melakukan pengawasan terhadap pembelian barang yang dirasa lebih diketahui oleh nasabah (bank mewakilkan proses pembelian langsung kepada nasabah diketahui dengan penempatan akad wakalah(perwakilan) kepada nasabah untuk dapat melakukan sendiri pembelian barang yang dibutuhkan dan dikehendaki.

6. Apa saja kendala-kendala dan tantangan termasuk hal-hal mengenai hukum yang dihadapi oleh PT. BPRS Gebu Prima Medan dalam pembiayaan murabahah untuk pemberian modal usaha?

Jawaban:

- Kendala yang dihadapi BPRS biasanya bersifat teknis seperti jaminan yang lama diproses untuk mendapatkan HT disebabkan lambatnya proses pendaftaran baik dari BPRS notaris maupun BPN, serta kemungkinan tidak dapat dilaksanakannya HT karena satu dan lain hal. Jaminan yang masih belum dipecah, sehingga memakan waktu lebih lama untuk dilakukan pemasangan HT, dll.

-Untuk pembiayaan murabahah bersifat modal usaha yang diberikan oleh BPRS pastinya telah melalui proses survey dan screening yang maksimal untuk mencegah masalah-masalah yang mungkin dan akan timbul kedepannya (BPRS dipastikan melakukan mitigasi risiko) sehingga diharapkan tantangan hukum kedepannya

dapat diminimalisir apabilapun terjadi. Tapi sampai saat ini permasalahan hukum yang pernah diproses oleh BPRS adalah dugaan kejahatan yang dilakukan nasabah terhadap hilangnya kendaraan bermotor yang dibeli melalui BPRS. Hal yang berhubungan dengan hukum sebisa mungkin akan dihindari oleh BPRS disebabkan penilaian manajemen terhadap besarnya biaya yang mungkin akan timbul dan lambatnya proses peradilan terhadap kejahatan keuangan.

7. Apakah dalam praktik pembiayaan menggunakan akad murabahah pihak bank menyebutkan berapa besaran margin yang diperoleh dan berapa harga asli barangnya? Atau pihak bank menyatakan harga barang tersebut sudah sama margin yang diperoleh bank?

Jawaban:

-Besaran margin telah dijelaskan kepada nasabah pada saat penandatanganan kontrak akad, sehingga nasabah memahami harga jual yang diberikan bank telah termasuk harga pokok pembiayaan dan harga margin yang diberikan oleh pihak bank.

8. Bagaimana jika nasabah tidak setuju dengan besaran margin? Apakah pembiayaan murabahahnya dapat di hentikan(tidak jadi dilanjutkan) atau harus tetap dilanjutkan?

Jawaban:

-Apabila nasabah tidak setuju dengan besaran margin yang ditentukan oleh BPRS nasabah tetap dapat membatalkan pembiayaan yang diajukan. Dan dianggap kontrak tidak pernah terjadi, karena memang tidak ada akad yang ditandatangani. Untuk pemesanan barang sendiri dilakukan apabila telah terdapat kepastian dan persetujuan akan akad yang ditawarkan kepada nasabah.

9. Persyaratan dan dokumen apa saja yang diperlukan dalam mengajukan pembiayaan murabahah?

Jawaban:

-Persyaratan: WNI/WNA yang telah memiliki Tanda pengenal

Dokumen yang dibutuhkan:

- FotoCopy data diri (KTP/SIM/Paspor) suami & Istri
- Fotocopy Kartu Keluarga
- PasPasphoto 3*4 2 lembar
- Fotocopy jaminan
- Foto Jaminan
- Foto Usaha
- Rekening Koran 3 bln terakhir
- Fotocopy NPWP (bila Punya)
- Data usaha yang dijalani
- Slip Gaji untuk nasabah yang tidak memiliki usaha.
- Mengisi lembar permohonan pembiayaan.

10. Dalam membuat kontrak perjanjian akad murabahah siapa saja yang terlibat dalam pembuatan kontrak tersebut? dan apakah dalam pembuatan kontrak tersebut disertai saksi dan saksi tersebut berasal dari pihak BPRS Gebu Prima Medan atau dari pihak nasabah?

Jawaban:

-Yang terlibat adalah Adminstrasi pembiayaan untuk mempersiapkan dokumen-dokumen, AO dan kabag mengetahui dan menyetujui dilaksanakannya

pembiayaan, untuk saksi sendiri adalah admin pembiayaan yang melakukan pengikatan pembiayaan serta nasabah yang diikat. Masing2 mengetahui kontrak pembiayaan yang dilaksanakan dan mengakuinya.

11. Berapa persen besaran margin yang diterima BPRS Gebu Prima Medan?

Jawaban:

-BPRS memberikan margin kepada nasabah diantara 13%-18% Flat dan 20-32 Efektif% tergantung nominal pembiayaan yang diberikan serta nego dengan pihak marketing.

12. Bagaimana cara nasabah melakukan pembayaran angsuran tersebut?

Jawaban:

-Melakukan pembayaran langsung ke kantor BPRS
-Melakukan transfer ke rekening penempatan kita di bank umum
-Dilakukan penjemputan/penagihan ke nasabah ybs oleh petugas dilapangan

13. Bagaimana jika terjadi kemacetan pembayaran, apa saja tindakan/mekanisme yang dapat dilakukan oleh BPRS Gebu Prima Medan?

Jawaban:

-Melakukan penagihan dengan lebih maximal dan mengetahui lebih lanjut permasalahan yang dialami oleh nasabah yang menyebabkan turunnya kolektibilitas nasabah tersebut.
-Menawarkan untuk dilakukan penjualan Jaminan yang dimiliki
-Bila cara diatas tidak dapat dijalankan pihak bank akan melakukan pelelangan terhadap jaminan nasabah yang telah dipasang oleh HT.

14. Jika ditengah jalan/angsuran masih berlangsung, nasabah menggadaikan atau menjual barang yang di biayai oleh BPRS Gebu Prima Medan apakah nasabah tersebut mendapatkan sanksi dan sanksi apa saja yang akan didapatkan oleh nasabah tersebut?

Jawaban:

-Jika Barang yang menjadi objek adalah Jaminan yang diagunkan oleh nasabah pihak BPRS akan melaksanakan Tindakan tegas dengan melakukan pelaporan kepada pihak kepolisian atas Tindakan wanprestasi yang dilakukan, tetapi jika objek pembiayaan bukan merupakan jaminan, nasabah tidak dapat dikenakan sanksi dan juga nasabah tetap melakukan pembayaran pembiayaannya secara lancer tidak akan masuk kedalam ranah pelanggaran kontrak di BPRS gebu prima.

15. Jika terjadi kasus seperti di No. 6 tersebut apakah pihak nasabah diminta untuk langsung melunasi kewajibannya atau sesuai prosedur biasa saja?

Jawaban:

-Nasabah akan diupayakan untuk segera melunasi kewajibannya. Bila tidak sanggup dapat terus melakukan pembayaran seperti biasa, tetapi tetap diberikan wejangan untuk segera melunasi pembiayaan yang diberikan.

16. Jika nasabah sudah melunasi kewajibannya apakah jaminan yang dijaminan oleh nasabah dikembalikan lagi oleh BPRS Gebu Prima Medan?

Jawaban:

-Jaminan pastinya akan dikembalikan kepada nasabah. karena jaminan pada dasarnya adalah hak nasabah.

17. Bagaimana jika terjadi situasi nasabah tersebut pada saat masa angsuran belum selesai tiba-tiba dinyatakan/menyatakan tidak sanggup membayar lagi atau pailit?

Jawaban:

-BPRS biasanya akan melakukan pendekatan untuk melakukan restrukturisasi atau memberikan opsi untuk dilakukan penjualan terhadap jaminan yang dijaminkan nasabah kepada BPRS.