

## Tinjauan Kritis Terhadap Penerapan Akad Murabahah di Koperasi Serba Usaha (KSU) Tunas Mulia Mandiri

Umi Alfiati<sup>1</sup>, Dedy Rachmad<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Institut Agama Islam Tazkia, Indonesia

**Abstrak.** *Murabahah merupakan perjanjian jual beli suatu barang dengan harga jual yang terdiri dari biaya perolehan barang ditambah margin keuntungan yang telah disepakati bersama antara penjual dan pembeli. Prinsip transparansi mengharuskan penjual untuk menginformasikan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan akad murabahah di KSU Tunas Mulia Mandiri dan memahami fleksibilitasnya dalam lembaga keuangan non-syariah. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif. Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan pengelola KSU Tunas Mulia Mandiri serta didukung oleh kajian pustaka yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh KSU-TMM secara umum telah memenuhi ketentuan syariah dan standar yang ditetapkan oleh AAOIFI. Akan tetapi, terdapat temuan bahwa pelaksanaan akad murabahah belum sepenuhnya sesuai dengan kaidah, yakni akad seharusnya dilakukan setelah barang yang menjadi objek akad sepenuhnya dimiliki oleh KSU-TMM. Selain itu, prosedur perjanjian awal (waad) dengan nasabah sebelum pelaksanaan akad juga belum diterapkan.*

**Kata Kunci :** *Koperasi, Murabahah, Fikih, AAOIFI*

### Pendahuluan

Industri keuangan syariah telah mengalami pertumbuhan yang sangat pesat dalam beberapa tahun terakhir dan diperkirakan akan terus berkembang (OJK, 2024). Persaingan di pasar ini semakin ketat dengan semakin banyaknya lembaga LKS di seluruh dunia. Akibatnya, lembaga keuangan syariah perlu terus berinovasi untuk tetap kompetitif dan menarik lebih banyak nasabah (Komaludin, 2019).

Diantara produk dari LKS adalah murabahah, yaitu transaksi jual beli dengan keuntungan yang disepakati sebelumnya, merupakan salah satu pilar utama dalam perbankan syariah (Atal, 2022). Prinsip dasarnya adalah transparansi, keadilan, dan menghindari riba. Mekanismenya melibatkan LKS yang membeli barang atas permintaan nasabah, kemudian menjualnya dengan harga yang mencakup biaya pembelian dan margin keuntungan yang telah disepakati bersama (Ahroum, 2020). Dengan demikian, Murabahah tidak hanya sekadar transaksi jual beli, tetapi juga mencerminkan komitmen

terhadap etika bisnis yang baik dan prinsip-prinsip keadilan dalam Islam. Melalui Murabahah, LKS tidak hanya mencari keuntungan, tetapi juga berperan aktif dalam membangun ekonomi yang berkelanjutan dan berkeadilan, di mana keuntungan diperoleh melalui penciptaan nilai tambah, bukan semata-mata dari bunga uang (Hasan, 2020; Billah et al., 2024).

Produk murabahah saat ini menjadi tulang punggung utama dalam portofolio kebanyakan lembaga keuangan syariah (Tarmidzi, 2020). Popularitas murabahah ini didorong oleh beberapa faktor. Pertama, kemiripannya dengan produk kredit konvensional memudahkan transisi bagi nasabah dan praktisi perbankan. Kedua, mekanisme pembayaran murabahah yang jelas dan transparan, seperti cicilan bulanan atau mingguan, serta adanya insentif bagi pembayaran lebih cepat, membuat produk ini lebih mudah dipahami dan menarik bagi nasabah (Khalidin, 2023).

Koperasi Serba Usaha Tunas Mulia Mandiri, berlokasi di Bogor, Jawa Barat, merupakan sebuah lembaga keuangan konvensional yang telah berhasil mengintegrasikan produk keuangan syariah, seperti pembiayaan murabahah, ke dalam layanannya. Fenomena ini menarik untuk diteliti, mengingat koperasi tersebut didirikan berdasarkan koperasi konvensional. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam bagaimana koperasi ini dapat mengadopsi akad murabahah, yang notabene merupakan akad khas pada Lembaga keuangan syariah, serta implikasinya terhadap praktik operasional dan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah.

Beberapa penelitian sebelumnya oleh Hasan, (2020) telah mengkaji perubahan akad murabahah dalam praktik perbankan syariah di Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan adanya inkonsistensi antara perjanjian akad secara tertulis dengan praktik pelaksanaan di lapangan, terutama terkait perubahan harga secara berkala. Selanjutnya dalam penelitian Tlemsani, (2020) membahas tentang penggunaan Data Analytics dalam Al-Qur'an dan Hadits untuk Analisis Proses Bisnis Murabahah yang Sesuai Syariah. Dalam temuannya mengungkapkan beberapa kekurangan terkait kepatuhan proses bisnis bank syariah terhadap hukum Syariah pada lembaga tersebut.

Sedangkan penelitian Komaludin, (2019) membahas tentang Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah Indonesia Di Bawah Hukum Ekonomi Islam Dan Fatwa DSN-MUI, temuan menyatakan bahwa adanya penyimpangan dalam penerapan pembiayaan murabahah di perbankan syariah Indonesia. Praktik yang dilakukan lebih condong ke sistem bunga konvensional, sehingga menyimpang dari prinsip jual beli dengan keuntungan yang jelas sebagaimana diatur dalam Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa DSN-MUI. Serta sama halnya dengan temuan Seçkiner (2022) bahwa akad murabahah pada pembiayaan rumah, di beberapa negara timur tengah masih ada tidak kesesuaian antara kaidah Murabaha pada penerapannya.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka permasalahan ini sangat penting untuk dikaji secara mendalam, karena penerapan akad murabahah pada koperasi konvensional seperti KSU-TMM ini menimbulkan beberapa tantangan kritis yang perlu ditinjau, khususnya terkait kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah dan potensi terjadinya penyimpangan dalam implementasi akad tersebut. Hal ini semakin relevan dalam konteks koperasi yang mungkin memiliki pendekatan dan dinamika operasional berbeda dengan lembaga keuangan syariah murni. Oleh karena itu, fokus penelitian ini akan lebih diarahkan pada tinjauan kritis terhadap penerapan akad murabahah di Koperasi Serba Usaha Tunas Mulia Mandiri, guna menghindari pembahasan yang terlalu luas atau melebar, dan tidak akan membahas perbandingan penerapan antara lembaga keuangan syariah dan konvensional secara umum.

## **Tinjauan Pustaka**

### **AAOIFI**

Merupakan organisasi internasional yang bertanggung jawab atas pengembangan standar akuntansi, audit, dan syariah yang diterapkan oleh lembaga keuangan syariah di seluruh dunia. AAOIFI berperan dalam menjaga kepatuhan lembaga keuangan syariah terhadap prinsip-prinsip Islam melalui penerapan standar operasional yang ketat. Berdiri sejak 1991, AAOIFI telah

mengeluarkan berbagai standar, termasuk terkait dengan akad murabahah, yang harus diikuti oleh bank syariah, koperasi, dan lembaga keuangan lainnya.

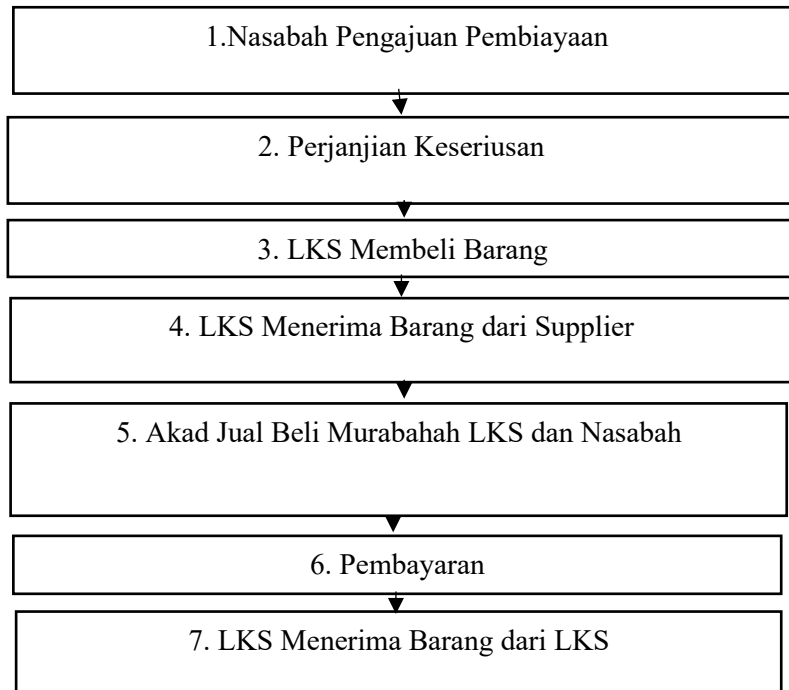
Standar Murabahah menurut AAOIFI mengatur bagaimana akad murabahah harus dilakukan, termasuk penentuan harga barang, margin keuntungan, dan pengungkapan harga pokok oleh penjual. Standar ini bertujuan untuk memastikan bahwa lembaga keuangan syariah tetap patuh terhadap prinsip-prinsip syariah dan tidak melanggar aturan terkait riba atau spekulasi (AAOIFI, 2021).

### **Murabahah**

Menurut AAOIFI (2021), murabahah adalah akad jual beli barang di mana penjual harus menyebutkan harga pokok barang yang dibeli dan keuntungan yang ingin diambil. Penjual (dalam hal ini lembaga keuangan syariah) membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Murabahah memungkinkan nasabah untuk mendapatkan barang dengan skema pembayaran cicilan (Antonio, 2019). Prinsip dasar dari murabahah adalah transparansi, di mana penjual wajib mengungkapkan harga pokok barang kepada pembeli (Yusoff, 2023).

Kebolehan Murabahah dalam Islam, diizinkan dalam Islam dengan dasar Al-Qur'an, terutama dalam surat Al-Baqarah ayat 275 yang menghalalkan jual beli tetapi melarang riba. Selain itu, jual beli murabahah diqiyaskan dengan jual beli tauliyah yang dilakukan Nabi Muhammad SAW ketika membeli unta dari Abu Bakar dengan harga pokoknya. Mayoritas ulama menyatakan bahwa murabahah sah dan diperbolehkan selama sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, seperti keadilan, transparansi, dan ketiadaan unsur riba atau spekulasi (Chetioui, 2024).

Berikut ini merupakan skema murabahah yang telah dirumuskan dan disahkan oleh (AAOIFI, 2021).



Gambar 1. Skema Murabahah berdasarkan standar AAOIFI

Berdasarkan Standar AAOIFI, (2021), transaksi jual beli murabahah pada lembaga keuangan syariah melibatkan tujuh tahapan. Alur lengkap dari tahapan-tahapan tersebut dapat divisualisasikan pada gambar yang telah disajikan diatas. Apabila sebuah lembaga keuangan syariah tidak mengadopsi standar yang ditetapkan oleh AAOIFI, maka hal tersebut mengindikasikan adanya penyimpangan dalam penerapan akad murabahah terhadap nasabahnya.

### **Teori Koperasi**

Definisi koperasi menurut Kemenkopukm (2017) adalah institusi yang tumbuh dari solidaritas dan kerja sama antar individu untuk mencapai kesejahteraan bersama. Koperasi berbeda dari badan usaha lainnya karena menekankan pada partisipasi aktif anggotanya, yang bertindak baik sebagai pemilik maupun pengguna layanan koperasi. Sedangkan Koperasi Serba Usaha (KSU) Tunas Mulia Mandiri, sebagai objek penelitian ini, merupakan contoh lembaga keuangan yang awalnya konvensional tetapi telah mengadopsi prinsip-prinsip syariah, termasuk pembiayaan murabahah.

Koperasi memiliki peran penting dalam meningkatkan kesejahteraan ekonomi anggotanya. Dengan mengadopsi prinsip-prinsip syariah, seperti murabahah, koperasi mampu memberikan alternatif pembiayaan yang lebih adil dan transparan kepada anggotanya dibandingkan dengan sistem konvensional yang menggunakan bunga (Moosa, 2023).

### **Penerapan Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah**

Keunggulan dan tantangan murabahah, banyak dipilih karena kemiripannya dengan sistem kredit konvensional, sehingga mudah dipahami oleh nasabah. Namun, penelitian sebelumnya seperti oleh Hasan (2020) dan Khalidin (2023) menunjukkan adanya tantangan dalam pelaksanaan akad ini. Beberapa lembaga keuangan syariah diketahui tidak sepenuhnya mematuhi prinsip syariah dalam pelaksanaannya, seperti penentuan margin yang tidak jelas atau perubahan harga yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal (Sah et al., 2021). Oleh karena itu, penting untuk menganalisis implementasi murabahah, khususnya di lembaga keuangan yang awalnya berbasis konvensional, seperti koperasi.

### **Teori Kepatuhan Syariah**

Konsep Kepatuhan Syariah adalah kunci utama dalam menjalankan lembaga keuangan syariah. Kepatuhan ini mencakup tidak hanya aspek transaksi, tetapi juga seluruh operasi dan tata kelola Lembaga (Jundi, 2022). AAOIFI berperan penting dalam menjaga kepatuhan syariah melalui penerapan standar yang ketat. Kegagalan untuk mematuhi prinsip-prinsip syariah dalam transaksi, termasuk dalam akad murabahah, dapat menyebabkan penyimpangan dan hilangnya kepercayaan nasabah (Hamid, 2023). Oleh karena itu, penelitian ini akan berfokus pada bagaimana KSU Tunas Mulia Mandiri mematuhi standar-standar ini dalam mengimplementasikan murabahah.

Standar Kepatuhan Syariah pada murabahah dalam praktiknya harus mencakup beberapa elemen penting, seperti kesepakatan margin yang jelas, keterbukaan mengenai harga pokok barang, serta keadilan dalam pembayaran

cicilan. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa akad murabahah tidak berubah menjadi transaksi yang menyerupai riba (Bulutoding, 2021).

### **Penelitian Terdahulu**

Penelitian oleh Khalidin, (2023) tentang Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Indonesia Di Bawah Hukum Ekonomi Islam Dan Fatwa DSN-MUI. Dalam temuannya menyatakan bahwa adanya disparitas signifikan antara implementasi akad murabahah di perbankan syariah Indonesia dengan kaidah-kaidah Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa DSN-MUI. Praktik yang ditemukan lebih cenderung mengadopsi mekanisme bunga konvensional daripada prinsip jual beli dengan margin keuntungan yang transparan.

Penelitian Bulutoding, (2021) tentang Pengaruh Pendanaan Murabahah pada Kinerja Bank Umum Syariah di Indonesia. Temuan menunjukkan bahwa pembiayaan murabahah sangat penting bagi pertumbuhan bank syariah. Namun, faktor-faktor seperti leverage dan modal juga berperan penting dalam menentukan keberhasilannya. Temuan ini memberikan arahan bagi manajemen bank syariah dalam merancang strategi bisnis yang efektif

Berbeda dengan penelitian Hasan, (2020) terhadap Rekonstruksi Murābaḥa: Penerapannya pada Jurnal Elektronik di Indonesia. Temuan menunjukkan bahwa Hasil penelitian ini mengindikasikan bahwa terdapat evolusi dalam pelaksanaan akad murabahah, yang tercermin dari perubahan dalam aspek kontrak, penetapan harga, dan persyaratan lainnya.

Selanjutnya penelitian oleh Tlemsani, (2020) tentang Evaluasi Proses Bisnis Murabahah Berdasarkan Al-Quran dan Hadis Menggunakan Metode Penambangan Teks. Dalam temuannya menyatakan bahwa penelitian ini menunjukkan bahwa praktik pembiayaan murabahah di bank syariah saat ini sesuai dengan prinsip-prinsip yang tertuang dalam Al-Quran dan Hadis.

### **Metode**

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif untuk menggambarkan penerapan akad murabahah di KSU Tunas Mulia Mandiri. Metode ini dipilih karena mampu mengeksplorasi fenomena sosial yang

kompleks, khususnya interaksi antara individu dan institusi dalam konteks syariah (Sugiyono, 2019). Fokus utama penelitian adalah menggali makna di balik praktik akad murabahah dan tantangan yang dihadapi, dengan tujuan memberikan pemahaman yang mendalam mengenai penerapannya dalam koperasi.

Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan tiga narasumber utama: Wiwin Wedya Perania, pengelola utama koperasi; Uma Purwani, anggota tim keuangan; dan Ira Guspiani, pengguna layanan murabahah. Wawancara ini memberikan perspektif dari sisi operasional hingga persepsi nasabah. Data tersebut kemudian dianalisis secara tematik, dan hasilnya dibandingkan dengan literatur serta standar AAOIFI untuk menilai kesesuaian praktik koperasi dengan prinsip syariah. Triangulasi data dilakukan untuk memastikan validitas, dan kesimpulan diambil berdasarkan hasil analisis tersebut.

## Hasil dan Pembahasan

Berdasarkan hasil wawancara dengan pengurus KSU Tunas Mulia Mandiri, berikut ini adalah penjelasan terperinci mengenai bagaimana akad murabahah diterapkan dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah.



Gambar 2. Skema Murabahah pada KSU Tunas Mulia Mandiri

Berdasarkan skema murabahah yang tergambar, KSU Tunas Mulia Mandiri telah menetapkan enam tahapan proses pembiayaan, sama seperti LKS pada umumnya.

**Pertama** yang harus dipenuhi oleh calon nasabah adalah status keanggotaan aktif minimal selama satu tahun. Besaran pembiayaan yang diberikan akan disesuaikan dengan jumlah simpanan anggota, dengan batasan maksimal tiga kali lipat dari jumlah simpanan. Setelah memenuhi persyaratan tersebut, nasabah diberikan kesempatan untuk melakukan negosiasi terhadap poin-poin yang dianggap kurang sesuai sebelum akhirnya menyetujui seluruh persyaratan yang telah ditetapkan.

**Kedua** tahap selanjutnya adalah pelaksanaan akad jual beli antara KSU dan nasabah. Setelah calon nasabah menyatakan persetujuannya atas seluruh persyaratan yang telah disepakati sebelumnya, kedua belah pihak kemudian melakukan penandatanganan dokumen perjanjian jual beli. Dokumen ini secara resmi mencantumkan harga pokok pembelian barang oleh KSU serta harga jual yang ditawarkan kepada nasabah. Dengan terlaksananya akad jual beli ini, maka telah terjalin suatu kesepakatan yang sah dan mengikat secara hukum antara KSU dan nasabah.

**Ketiga** KSU melakukan pembelian barang dari supplier sesuai dengan spesifikasi yang telah diajukan oleh nasabah pada tahap awal pengajuan pembiayaan.

**Keempat** setelah menerima permintaan nasabah, KSU melakukan pembelian barang dari supplier. Setelah barang diterima oleh KSU dari supplier, KSU kemudian menyerahkan barang tersebut kepada nasabah.

**Kelima** nasabah menerima barang dan dokumen lengkap sesuai dengan yang telah dikirimkan oleh supplier pada tahap sebelumnya.

**Keenam** nasabah melakukan pembayaran awal kepada KSU sesuai dengan kesepakatan.

Setelah menguraikan secara rinci tahapan-tahapan praktik akad murabahah di KSU Tunas Mulia Mandiri, penelitian ini akan melakukan

analisis komparatif antara praktik tersebut dengan skema murabahah yang telah ditetapkan dalam standar (AAOIFI, 2021).

### **1. Analisis nasabah pengajuan pembiayaan**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Perania (2024), Purwani (2024), dan Guspiani (2024), pada tahap pengajuan pembiayaan, KSU Tunas Mulia Mandiri telah menerapkan prosedur sesuai standar yang berlaku, yaitu hanya menerima nasabah yang telah menjadi anggota koperasi selama setahun penuh. Prosedur ini dilakukan untuk memastikan bahwa hanya anggota yang berhak dan layak yang dapat mengajukan pembiayaan, dan juga untuk menjaga stabilitas keuangan koperasi. Ketentuan bahwa pembiayaan hanya bisa diajukan sebesar tiga kali jumlah simpanan anggota juga merupakan langkah pengendalian risiko yang baik. Namun, dalam konteks kritik, ada beberapa aspek yang dapat ditelaah lebih dalam untuk memastikan penerapan akad murabahah ini benar-benar berjalan sesuai prinsip syariah dan memenuhi kepentingan nasabah secara optimal.

Selanjutnya jika merujuk kepada standar AAOIFI, (2021) terhadap praktik murabahah tahap pertama yaitu proses pengajuan, maka KSU-TMM telah melakukan sesuai standar, dan proses ini juga sudah dilakukan oleh seluruh LKS. Temuan tersebut sejalan dengan penelitian Komaludin, (2019) dan Khalidin, (2023) tentang praktik murabahah pada bank syariah di Indonesia, semua tahapan awal saat mengajukan pembiayaan harus di screening terlebih dahulu.

### **2. Analisis perjanjian keseriusan**

Hasil wawancara dengan Perania (2024), Purwani (2024), dan Guspiani (2024) menunjukkan bahwa di KSU Tunas Mulia Mandiri (KSU-TMM), tidak ada perjanjian keseriusan sebelum transaksi akad murabahah dilakukan. Menurut Perania (2024), setelah proses pengajuan awal selesai, transaksi murabahah dapat langsung dilaksanakan tanpa tahapan wa'ad (perjanjian keseriusan). Padahal, menurut standar AAOIFI (2021), perjanjian keseriusan merupakan tahap penting dalam akad murabahah. Calon nasabah seharusnya diwajibkan menandatangani perjanjian keseriusan untuk menunjukkan

komitmen mereka terhadap transaksi, biasanya disertai dengan penyerahan hamisjidyah atau uang komitmen. Tujuan hamisjidyah adalah untuk meminimalisir risiko pembatalan akad, dengan ketentuan bahwa jika nasabah membatalkan transaksi, uang tersebut akan digunakan untuk menutupi biaya operasional yang telah dikeluarkan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dalam proses akad.

Namun, praktik di KSU-TMM tidak mengikuti ketentuan ini. Koperasi langsung melaksanakan akad murabahah setelah pengajuan awal, tanpa melalui tahapan wa'ad atau perjanjian keseriusan. Hal ini menimbulkan beberapa masalah syariah, seperti pelaksanaan akad sebelum koperasi benar-benar memiliki barang yang dijual. Praktik ini bertentangan dengan sunah Nabi yang melarang penjualan barang yang belum dimiliki, dan tidak sesuai dengan kaidah ushul fiqh yang menyatakan bahwa larangan Nabi harus ditinggalkan. Selain itu, standar AAOIFI (2021) juga mengharuskan adanya wa'ad sebelum akad murabahah untuk memastikan komitmen nasabah, yang sifatnya hanya mengikat satu pihak. Temuan penelitian ini berbeda dengan hasil penelitian Tlemsani (2020), yang menemukan bahwa wa'ad diterapkan di perbankan syariah Indonesia sebelum akad murabahah. Hal ini menunjukkan bahwa praktik di KSU-TMM masih belum sepenuhnya sejalan dengan prinsip syariah yang diatur oleh AAOIFI.

### **3. Analisis LKS Membeli Barang**

Proses pembelian barang dalam akad murabahah seharusnya hanya dilakukan setelah nasabah memberikan komitmen atau wa'ad kepada LKS, yang biasanya disertai dengan hamisjidyah sebagai bentuk jaminan keseriusan (AAOIFI, 2021). Berdasarkan hasil wawancara dengan Perania (2024), Purwani (2024), dan Guspiani (2024), KSU Tunas Mulia Mandiri (KSU-TMM) telah melaksanakan pembelian barang dari pihak ketiga setelah akad disetujui oleh kedua belah pihak. Praktik ini telah sesuai dengan standar syariah yang ditetapkan oleh AAOIFI (2021), karena pembelian barang dilakukan dari supplier yang bukan bagian dari nasabah atau wakil nasabah, sehingga menghindari adanya konflik kepentingan dalam transaksi tersebut.

Menurut AAOIFI (2021), ada larangan tegas terkait pembelian barang dari pihak ketiga yang memiliki hubungan ganda sebagai pemasok (supplier) sekaligus nasabah atau wakil dari nasabah. Larangan ini khususnya berlaku jika barang tersebut dimiliki oleh nasabah, atau jika nasabah memiliki kepemilikan saham yang signifikan, yaitu 50% atau lebih, di perusahaan pemasok. Larangan ini bertujuan untuk mencegah praktik jual beli innah, yaitu rekayasa penjualan yang dapat menyebabkan kerugian bagi lembaga keuangan dan melanggar prinsip syariah. Oleh karena itu, penting bagi KSU-TMM untuk melakukan evaluasi menyeluruh terhadap pemasok barang yang bekerja sama dengan mereka, guna memastikan bahwa transaksi tetap sesuai dengan kaidah syariah dan tidak ada kepemilikan ganda yang dapat mengakibatkan konflik kepentingan.

Dari perspektif syariah, prinsip dasar dalam jual beli adalah bahwa barang yang dijual harus dimiliki sepenuhnya oleh penjual sebelum dijual Kembali (Ali, 2022). Nabi Muhammad SAW melarang penjualan barang yang belum dimiliki, sebagaimana disebutkan dalam hadits: "Janganlah engkau menjual sesuatu yang tidak engkau miliki" (HR. Ahmad). Dengan mematuhi aturan ini, LKS memastikan bahwa transaksi murabahah tidak hanya sah secara kontraktual, tetapi juga adil bagi semua pihak yang terlibat. Penelitian Hasan (2020) dan Bulutoding (2021) juga mendukung temuan ini, dengan menyatakan bahwa dalam praktik murabahah, LKS harus memisahkan proses pembelian barang dari nasabah, agar tidak terjadi konflik kepentingan atau manipulasi yang melanggar prinsip syariah.

#### **4. Analisis LKS Menerima Barang dari Supplier**

Menurut hasil wawancara dengan Perania (2024) dan Purwani (2024), barang yang dibeli dari supplier oleh KSU Tunas Mulia Mandiri (KSU-TMM) diterima terlebih dahulu sebelum diserahkan kepada nasabah. Proses ini dimaksudkan untuk memastikan terjadinya qabd atau perpindahan kepemilikan barang, yang merupakan salah satu rukun penting dalam sahnya akad jual beli menurut syariah. Dalam konteks lembaga keuangan syariah, qabd sangat krusial karena menjadi penanda bahwa barang telah benar-benar

berpindah dari penjual ke pembeli. Berdasarkan standar AAOIFI (2021), penerimaan ini bisa dilakukan melalui dua cara: penyerahan barang secara langsung atau melalui dokumen sah yang membuktikan pembelian dan kepemilikan barang oleh lembaga.

Proses qabd sangat penting karena memastikan bahwa barang tersebut sudah dalam kepemilikan lembaga keuangan syariah sebelum dijual kepada nasabah. Landasan syariah mengenai hal ini dapat ditemukan dalam hadits Nabi Muhammad SAW: "Janganlah engkau menjual sesuatu yang tidak engkau miliki" (HR. Ahmad). Hadits ini menegaskan larangan melakukan jual beli barang yang belum dimiliki secara penuh oleh penjual, untuk menghindari ketidakpastian (gharar) dan ketidakadilan dalam transaksi. Dalam konteks akad murabahah, koperasi atau lembaga keuangan syariah harus memastikan bahwa mereka telah memiliki kontrol penuh atas barang yang akan dijual sebelum menyerahkan atau menjualnya kembali kepada nasabah. Tanpa kepemilikan sah, transaksi tersebut dapat menjadi batal karena tidak memenuhi syarat jual beli dalam Islam.

Praktik KSU-TMM yang menerima barang terlebih dahulu sebelum menyerahkannya kepada nasabah telah sesuai dengan standar AAOIFI (2021). Namun, terdapat ketidaksesuaian dalam pelaksanaan akad murabahah, yaitu akad sering kali dilakukan sebelum koperasi benar-benar memiliki barang secara fisik atau dokumen yang sah. Ketidaktepatan ini berpotensi menimbulkan risiko pelanggaran prinsip syariah karena jual beli tidak boleh dilakukan sebelum barang berada dalam kendali penjual. Hal ini juga bertentangan dengan kaidah fiqhiyyah yang berbunyi: "Setiap akad harus diiringi dengan kepastian dan kepemilikan yang jelas."

Kritik terhadap pelaksanaan akad murabahah di KSU-TMM ini sejalan dengan temuan Khalidin (2023), yang menemukan bahwa praktik perbankan syariah di beberapa lembaga tidak memenuhi syarat konsep murabahah yang sah karena ketiadaan serah terima barang secara fisik dari pemasok kepada lembaga. Dalam beberapa kasus, akad dilakukan hanya berdasarkan janji tanpa adanya perpindahan barang yang nyata, yang jelas bertentangan dengan

prinsip syariah dan berpotensi menimbulkan gharar (ketidakpastian) dalam transaksi.

Dari perspektif syariah, kegagalan dalam memenuhi syarat qabd atau perpindahan barang sebelum akad jual beli dapat dianggap melanggar prinsip keadilan dan keterbukaan yang menjadi landasan utama transaksi syariah. Dalam Al-Qur'an, Allah SWT berfirman: "Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kalian memakan harta sesama kalian dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perdagangan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kalian" (QS. An-Nisa: 29). Ayat ini menegaskan pentingnya keadilan dan kesepakatan yang jelas dalam setiap transaksi. Apabila barang belum sepenuhnya dimiliki oleh lembaga keuangan syariah, akad jual beli bisa dianggap tidak sah dan melanggar prinsip-prinsip syariah yang mengutamakan kejujuran, kepemilikan sah, dan keadilan dalam transaksi.

Oleh karena itu, KSU-TMM perlu memperbaiki proses pelaksanaan akad murabahah dengan memastikan bahwa barang sudah sepenuhnya dalam kepemilikan koperasi sebelum akad dilakukan. Hal ini penting untuk menghindari ketidakpastian dan menjaga agar transaksi sesuai dengan prinsip syariah. Selain itu, lembaga keuangan juga perlu melakukan pengawasan yang lebih ketat dalam proses serah terima barang untuk memastikan akad murabahah sah dan memenuhi semua syarat yang ditetapkan oleh syariah serta pedoman AAOIFI (2021).

##### **5. Analisis Akad Jual Beli Murabahah LKS dan Nasabah**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Perania (2024), Purwani (2024), dan Guspiani (2024), praktik jual beli murabahah di KSU Tunas Mulia Mandiri (KSU-TMM) dimulai setelah proses pengajuan pembiayaan disetujui. Namun, hal ini menunjukkan adanya potensi ketidaksesuaian dengan standar yang ditetapkan oleh (AAOIFI, 2021). Menurut AAOIFI, akad murabahah baru dianggap sah setelah Lembaga Keuangan Syariah (LKS) benar-benar menerima barang dari pemasok. Hanya setelah barang berada dalam kepemilikan sah LKS, akad antara lembaga dan nasabah dapat dilakukan.

Dalam syariah, kepemilikan barang sebelum akad adalah hal mendasar untuk menjaga keadilan dan mencegah ketidakpastian (gharar). Hadits Nabi Muhammad SAW secara jelas melarang jual beli barang yang belum dimiliki, seperti yang disebutkan dalam riwayat: "Janganlah engkau menjual sesuatu yang tidak engkau miliki." (HR. Ahmad). Larangan ini menekankan pentingnya kepemilikan fisik atau legal dari barang yang diperjualbelikan. Tanpa adanya kepemilikan yang sah, akad jual beli dianggap tidak sah dalam pandangan syariah. Ini karena transaksi yang melibatkan barang yang belum dimiliki bisa mengandung unsur gharar atau ketidakpastian, yang dilarang dalam Islam. Prinsip ini sejalan dengan kaidah fiqih yang menyatakan bahwa setiap transaksi harus jelas dalam hal kepemilikan dan objek yang diperjualbelikan, demi mencegah ketidakadilan atau manipulasi yang dapat merugikan salah satu pihak.

Dalam praktik KSU-TMM, akad murabahah sering kali dilakukan setelah pengajuan pembiayaan disetujui, meskipun barang yang akan dibiayai belum sepenuhnya dimiliki oleh koperasi. Praktik ini bertentangan dengan prinsip syariah yang menganjurkan bahwa akad jual beli hanya sah jika barang tersebut sudah berada dalam kepemilikan penjual. Nabi Muhammad SAW menegaskan pentingnya hal ini dalam beberapa hadits, dan ketentuan ini juga dimasukkan dalam standar AAOIFI (2021), yang secara eksplisit menyebutkan bahwa akad murabahah tidak boleh dilakukan sebelum LKS menerima barang dari pemasok.

Ketidaksesuaian ini berpotensi menimbulkan risiko bagi nasabah, terutama jika barang yang dibeli belum berpindah kepemilikan secara sah ke LKS. Dalam situasi seperti itu, nasabah bisa menjadi pihak yang dirugikan, terutama jika ada perubahan dalam kualitas barang atau jika barang tersebut tidak tersedia sesuai dengan yang dijanjikan. Dengan tidak adanya kepemilikan yang sah sebelum akad, transaksi tersebut tidak memenuhi standar syariah dan dapat dianggap tidak sah.

Selanjutnya terkait dengan denda keterlambatan dan penalti lainnya, AAOIFI dengan tegas melarang penerapan denda pada akad murabahah.

Denda keterlambatan dianggap sebagai bentuk riba, yang jelas dilarang dalam syariah. Dalam Al-Qur'an, Allah SWT berfirman: "...dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..." (QS. Al-Baqarah: 275)

Ayat ini menegaskan larangan terhadap segala bentuk riba, termasuk denda keterlambatan yang dapat menambah beban nasabah secara tidak adil. Sebaliknya, dalam situasi wanprestasi, lembaga keuangan syariah diperbolehkan untuk meminta percepatan pelunasan, tetapi tidak diperkenankan memberikan beban tambahan berupa denda.

Dalam praktiknya, KSU-TMM tidak menerapkan denda keterlambatan secara langsung dalam klausul akad murabahah. Namun, ketika terjadi wanprestasi atau nasabah gagal memenuhi kewajibannya, koperasi berhak mengambil haknya dari dana simpanan nasabah secara otomatis. Meskipun tindakan ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan lembaga, pendekatan ini perlu ditinjau lebih lanjut dari perspektif keadilan dalam syariah. Proses pengambilan hak dari dana simpanan nasabah harus dilakukan secara transparan dan sesuai dengan prinsip keadilan, agar tidak ada unsur penindasan atau ketidakadilan yang menimpa nasabah.

## **6. Analisis Pembayaran**

Berdasarkan Berdasarkan hasil wawancara dengan Perania (2024), Purwani (2024), dan Guspiani (2024), praktik pembayaran dalam akad murabahah di KSU Tunas Mulia Mandiri (KSU-TMM) telah sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh (AAOIFI, 2021). AAOIFI menetapkan bahwa pembayaran baru boleh dilakukan setelah akad murabahah selesai, yaitu setelah seluruh syarat dan rukun akad terpenuhi, termasuk kepemilikan barang oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Dalam hal ini, KSU-TMM menunjukkan kepatuhan dengan memastikan pembayaran dimulai setelah akad murabahah resmi selesai. Penelitian lain seperti Hasan (2020), Bulutoding (2021), dan Atal (2022) juga menunjukkan praktik serupa di berbagai LKS.

Dalam transaksi murabahah, prinsip dasar pembayaran adalah bahwa barang yang diperjualbelikan harus sudah menjadi milik penjual secara penuh sebelum akad dilaksanakan. Hal ini didasarkan pada kaidah fiqh yang

menyatakan bahwa semua akad jual beli harus didasarkan pada kepemilikan yang jelas oleh penjual. Prinsip ini juga tercermin dalam firman Allah SWT: "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu..." (QS. Al-Ma'idah: 1). Ayat ini menegaskan pentingnya memenuhi setiap kesepakatan yang dibuat, termasuk dalam hal pembayaran dalam akad murabahah, yang harus dilakukan setelah syarat akad terpenuhi.

Akad murabahah sendiri merupakan bentuk jual beli di mana LKS membeli barang yang diinginkan nasabah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang mencakup harga pokok ditambah margin keuntungan yang disepakati. Setelah akad tercapai, nasabah memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran, baik secara tunai maupun angsuran, sesuai dengan kesepakatan dalam akad. Pembayaran yang dilakukan setelah akad memastikan bahwa transaksi berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, sehingga menghindari potensi ketidakpastian yang tidak adil bagi nasabah.

Pentingnya transparansi dalam pembayaran murabahah tercermin dalam larangan terhadap ketidakpastian atau gharar. Dalam konteks ini, KSU-TMM mematuhi ketentuan untuk menunda pembayaran hingga setelah barang menjadi milik penuh LKS. Hal ini menghilangkan unsur gharar, yang bisa terjadi jika nasabah diwajibkan membayar sebelum kepemilikan barang oleh LKS disahkan. Ketentuan ini menjaga keadilan bagi nasabah, karena mereka tidak diharuskan membayar untuk barang yang belum sepenuhnya menjadi milik penjual.

Selain itu, KSU-TMM tidak menerapkan denda keterlambatan dalam akad murabahah, sesuai dengan larangan syariah terhadap denda yang berbasis riba. Namun, ketika terjadi wanprestasi, koperasi memiliki mekanisme untuk melindungi haknya dengan memotong dana simpanan nasabah secara otomatis. Meskipun tindakan ini bertujuan melindungi kepentingan koperasi, penting untuk melakukannya dengan hati-hati agar tidak menimbulkan ketidakadilan bagi nasabah, mengingat pentingnya keadilan dalam syariah.

Dengan menerapkan prosedur pembayaran yang sesuai dengan standar AAOIFI dan prinsip-prinsip syariah, KSU-TMM menunjukkan komitmen terhadap keadilan dan kepastian dalam akad murabahah. Penting bagi lembaga untuk terus memperhatikan aspek keadilan dalam menangani wanprestasi, serta menjaga transparansi dalam semua tahap transaksi. Dengan demikian, lembaga dapat memperkuat integritas transaksi syariah serta mempertahankan kepercayaan nasabah dalam menjalankan transaksi keuangan yang adil dan sesuai syariah.

### **7. Analisis Nasabah Menerima Barang dari LKS**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Perania (2024), Purwani (2024), dan Guspiani (2024), dalam pelaksanaan akad murabahah di KSU Tunas Mulia Mandiri (KSU-TMM), penyerahan barang kepada nasabah dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) pada tahap akhir. Tahap ini merupakan bagian penting dalam memastikan bahwa transaksi murabahah berjalan sesuai dengan prinsip syariah. Menurut standar yang ditetapkan oleh Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI, 2021), penyerahan barang kepada nasabah harus dilakukan oleh LKS setelah LKS menerima barang dari pemasok. Hal ini bertujuan untuk memastikan kepemilikan sah oleh LKS sebelum menjualnya kembali kepada nasabah, sehingga semua syarat sah akad jual beli terpenuhi.

Praktik yang dilakukan oleh KSU-TMM, di mana mereka secara langsung menyerahkan barang kepada nasabah setelah menerima barang dari pemasok, telah sesuai dengan standar tersebut. Hal ini penting karena dalam syariah, kepemilikan sah barang oleh penjual sebelum akad merupakan salah satu rukun jual beli. Jika LKS belum menerima barang dari pemasok sebelum akad murabahah dilakukan, transaksi tersebut bisa dianggap tidak sah menurut syariah, karena ada ketidakpastian (gharar) terkait kepemilikan barang. Penyerahan barang oleh LKS memastikan bahwa tidak ada unsur ketidakpastian ini.

Dalam Al-Qur'an, Allah SWT berfirman, "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesama kamu dengan jalan yang

batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu" (QS. An-Nisa: 29). Ayat ini menekankan pentingnya kejelasan dan keadilan dalam transaksi jual beli, termasuk kejelasan dalam kepemilikan barang. Ketika barang sudah jelas berada di bawah kepemilikan LKS sebelum diserahkan kepada nasabah, hal ini mencerminkan keadilan dan kepastian dalam transaksi, sehingga menghindari potensi ketidakpastian yang dapat merugikan pihak nasabah.

Namun, temuan penelitian Tlemsani (2020) menunjukkan bahwa di banyak kasus, pemasok langsung menyerahkan barang kepada nasabah tanpa melalui LKS terlebih dahulu. Praktik ini berpotensi melanggar prinsip syariah karena LKS belum memiliki kendali penuh atas barang yang dijual, sehingga rukun jual beli tidak terpenuhi. Dalam transaksi yang sesuai syariah, LKS harus memastikan bahwa barang sudah berada dalam penguasaannya sebelum dijual kepada nasabah untuk memastikan keabsahan akad dan menghindari risiko yang merugikan kedua belah pihak.

Dalam sebuah hadits yang diriwayatkan oleh Hakim dan Tirmidzi, Nabi Muhammad SAW bersabda, "Janganlah engkau menjual barang yang belum engkau miliki." (HR. Tirmidzi). Hadits ini secara jelas menunjukkan bahwa penjual harus memiliki barang yang diperjualbelikan sebelum transaksi dilakukan. Oleh karena itu, dalam konteks murabahah, penyerahan barang oleh LKS setelah barang tersebut diterima dari pemasok merupakan implementasi dari prinsip ini. Ini memastikan bahwa LKS benar-benar memiliki barang secara sah sebelum menjualnya kepada nasabah.

Praktik yang sesuai syariah dalam penyerahan barang seperti yang dilakukan oleh KSU-TMM ini bukan hanya mencerminkan kepatuhan terhadap standar AAOIFI, tetapi juga menegakkan prinsip-prinsip syariah dalam perdagangan. Dengan memastikan bahwa LKS menjadi pihak yang menyerahkan barang kepada nasabah setelah barang tersebut menjadi miliknya, lembaga keuangan syariah menjaga integritas akad jual beli murabahah dan menjauhkan unsur gharar yang dapat menyebabkan ketidakadilan bagi nasabah. Dalam hal ini, KSU-TMM telah berhasil

mengimplementasikan prinsip kepastian kepemilikan dan penyerahan barang sesuai dengan tuntunan syariah, yang pada akhirnya mendukung kepercayaan nasabah terhadap lembaga tersebut.

## Kesimpulan

Berdasarkan hasil tinjauan menunjukkan bahwa praktik murabahah yang dilaksanakan oleh KSU-TMM, berikut adalah kesimpulan dari tujuh poin utama penelitian:

1. Proses Pengajuan Pembiayaan: KSU-TMM telah menerapkan prosedur standar dalam menerima pengajuan pembiayaan hanya dari anggota koperasi yang memenuhi kriteria. Namun, ada ruang untuk memperbaiki penerapan akad murabahah agar lebih sejalan dengan prinsip syariah, terutama dalam hal pengendalian risiko.
2. Perjanjian Keseriusan: KSU-TMM tidak menerapkan wa'ad (perjanjian keseriusan), yang merupakan tahap penting dalam akad murabahah sesuai standar AAOIFI. Hal ini dapat menimbulkan risiko syariah, termasuk penjualan barang yang belum dimiliki oleh koperasi, yang bertentangan dengan prinsip jual beli dalam Islam.
3. Proses Pembelian Barang oleh LKS: KSU-TMM telah melaksanakan pembelian barang dari pemasok sesuai dengan standar syariah. Namun, penting untuk terus memastikan tidak ada konflik kepentingan atau rekayasa transaksi, seperti jual beli innah, yang melanggar prinsip syariah.
4. Penerimaan Barang oleh LKS: KSU-TMM memastikan penerimaan barang dari pemasok sebelum menyerahkan kepada nasabah, sesuai dengan prinsip qabd (perpindahan kepemilikan). Namun, terdapat ketidaksempurnaan pada beberapa tahap, di mana akad dilakukan sebelum barang sepenuhnya dimiliki oleh koperasi.
5. Akad Jual Beli Murabahah: KSU-TMM sering kali melakukan akad sebelum barang berada dalam kepemilikan sah. Hal ini bertentangan dengan prinsip syariah dan berpotensi menimbulkan gharar

(ketidakpastian) dalam transaksi. Selain itu, meskipun koperasi tidak menerapkan denda keterlambatan secara eksplisit, mekanisme pengambilan dana nasabah perlu ditinjau dari sisi keadilan.

6. Proses Pembayaran: Pembayaran dalam akad murabahah di KSU-TMM dilakukan setelah akad selesai, sesuai dengan standar syariah. Hal ini memastikan tidak ada unsur gharar dan menjaga keadilan bagi nasabah. Proses pembayaran yang transparan menjadi kunci dalam menjaga integritas transaksi syariah.
7. Penyerahan Barang kepada Nasabah: KSU-TMM memastikan penyerahan barang kepada nasabah setelah barang diterima dari pemasok, mengikuti prinsip kepemilikan sah dalam jual beli. Praktik ini sesuai dengan standar syariah, menjaga kejelasan kepemilikan dan keadilan dalam transaksi.

Secara keseluruhan, KSU-TMM telah menerapkan banyak aspek akad murabahah sesuai dengan standar AAOIFI, tetapi ada beberapa area yang perlu diperbaiki untuk memastikan kepatuhan penuh terhadap prinsip syariah, terutama terkait dengan proses kepemilikan barang sebelum akad dilakukan dan penerapan perjanjian keseriusan.

## References

- AAOIFI. (2021). *Organisasi Akuntansi dan Audit untuk Lembaga Keuangan Islam*.
- Ahroum, R. (2020). Murabaha and Musharakah Moutanaquissah pricing: an interest-free approach. *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, 11(1), 201-215. <https://doi.org/10.1108/JIABR-12-2016-0147>
- Ali, Z. M. (2022). Etika Jual Beli Online Dalam Islam. *Jurnal STIU Darul Hikmah*, 8(2), 99-114.
- Antonio, M. S. (2019). *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*. Gema Insani Press.
- Atal, N. U. (2022). Drivers of intention to use Murabaha financing: religiosity as moderator. *Journal of Islamic Marketing*, 13(3), 740-762. <https://doi.org/10.1108/JIMA-07-2019-0147>
- Billah, M., Hadhri, S., Shaik, M., & Balli, F. (2024). Asymmetric connectedness and investment strategies between commodities and Islamic banks: Evidence from gulf cooperative council (GCC) markets. *Pacific Basin Finance Journal*, 86. <https://doi.org/10.1016/j.pacfin.2024.102406>
- Bulutoding, L. (2021). Antecedents and Consequence of Murabaha Funding in Islamic Banks of Indonesia. *Journal of Asian Finance, Economics and Business*,

- 8(3), 487–495. <https://doi.org/10.13106/jafeb.2021.vol8.no3.0487>
- Chetioui, Y. (2024). Antecedents of Murabaha home financing among Muslim household – an integrated framework. *International Journal of Social Economics*. <https://doi.org/10.1108/IJSE-10-2022-0680>
- Guspiani, I. (2024). *Narasumber 3*.
- Hamid, M. E. F. (2023). INCONVERTIBILITY LOSS AND MURABAHA: A RECOVERY OPTION FOR ISLAMIC POLITICAL RISK INSURERS. *Malaysian Journal of Syariah and Law*, 11(2), 202–214. <https://doi.org/10.33102/mjssl.vol11no2.435>
- Hasan, M. (2020). Murābaḥa Reconstruction: Its Application in the Electronic Journal in Indonesia. *Al-Ahkam*, 30(1), 77–94. <https://doi.org/10.21580/ahkam.2020.30.1.5077>
- Jundi, N. A. Al. (2022). THE EFFECT OF THE NATURE OF THE FINANCING ACTIVITY ON INTEREST RATES AND MURABAHA RATES IN THE EMERGING ECONOMY. *Journal of Governance and Regulation*, 11(2), 309–320. <https://doi.org/10.22495/jgrv11i2siart10>
- Khalidin, B. (2023). Murabaha Financing Of The Indonesian Islamic Banks Under An Islamic Economic Law And The Fatwa Dsn Mui. *Petita: Jurnal Kajian Ilmu Hukum Dan Syariah*, 8(2), 203–218. <https://doi.org/10.22373/petita.v8i2.238>
- Komaludin, A. (2019). Murabaha financing: Empirical evidence in Indonesian Islamic banking. *International Journal of Innovation, Creativity and Change*, 9(12), 49–65. [https://api.elsevier.com/content/abstract/scopus\\_id/85079671300](https://api.elsevier.com/content/abstract/scopus_id/85079671300)
- Moosa, R. (2023). An Overview of Islamic Accounting: The Murabaha Contract. In *Journal of Risk and Financial Management* (Vol. 16, Issue 7). <https://doi.org/10.3390/jrfm16070335>
- OJK. (2024). *Laporan Perkembangan Keuangan Syariah Indonesia 2023*. <https://ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/laporan-perkembangan-keuangan-syariah-indonesia/Pages/Laporan-Perkembangan-Keuangan-Syariah-Indonesia-2023.aspx>
- Perania, W. W. (2024). *Narasumber 1*.
- Purwani, U. (2024). *Narasumber 2*.
- Sah, R. K., Firdaus, A., & Yasid, M. (2021). Kinerja Baitul Maal wa at-Tamwil Umat Mandiri-Pesantren Hidayatullah. *Al-Tijary Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 7(1), 181–198.
- Seçkiner, M. H. (2022). Laying the foundation of the interest-free building system as an alternative model to housing finance systems. *Hitit Theology Journal*, 21(1), 133–176. <https://doi.org/10.14395/hid.1073980>
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Alfabeta.
- Tarmidzi, E. (2020). *Harta Haram Muamalat Kontemporer* (Tim Kajian Jumat (ed.); 23rd ed.). PT Berkah MuliaInsani.
- Tlemsani, I. (2020). Screening of Murabaha business process through Quran and hadith: a text mining analysis. *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, 11(9), 1889–1905. <https://doi.org/10.1108/JIABR-05-2020-0159>
- Yusoff, A. (2023). Risk Assessment of Islamic Banking Products: A Case Study

of Murabaha and Ijarah. In *Lecture Notes in Networks and Systems* (Vol. 621, pp. 581–592). [https://doi.org/10.1007/978-3-031-26956-1\\_55](https://doi.org/10.1007/978-3-031-26956-1_55)