



ANALISIS PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA AKAD MURABAHAH DI PT MEGA FINANCE CABANG DURI

Mara Toga Harahap¹, & Dama Mustika²

^{1&2}*Program Studi Perbankan syariah, STAI Hubbulwathan Duri Riau*
Email : maratogaharahap535@gmail.com, damamustika@staihwaduri.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada akad murabahah serta mengevaluasi efektivitas penerapan prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition*) di PT. Mega Finance Cabang Duri sebagai lembaga pembiayaan syariah non-bank. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui observasi langsung dan wawancara mendalam dengan manajer, *supervisor*, serta staf bagian pembiayaan yang terlibat dalam pelaksanaan akad *murabahah*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan akad *murabahah* pada dasarnya telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, di mana perusahaan terlebih dahulu membeli barang sebelum menjualnya kembali kepada nasabah dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Namun demikian, masih ditemukan pembiayaan bermasalah yang disebabkan oleh faktor internal dan eksternal. Faktor internal meliputi kelemahan dalam penerapan prinsip 5C, khususnya pada aspek karakter dan kemampuan nasabah, serta pengawasan pasca-akad yang belum optimal. Faktor eksternal mencakup penurunan pendapatan masyarakat, perubahan kondisi ekonomi, dan perilaku nasabah yang tidak disiplin dalam pembayaran angsuran. Hasil penelitian menegaskan bahwa efektivitas analisis murabahah sangat bergantung pada konsistensi penerapan prinsip kehati-hatian dan kompetensi sumber daya manusia. Penelitian ini merekomendasikan penguatan sistem pengawasan berbasis digital, peningkatan literasi pembiayaan syariah bagi karyawan, serta edukasi bagi nasabah guna menekan risiko pembiayaan bermasalah di masa mendatang.

Kata Kunci : Pembiayaan Bermasalah, Akad Murabahah, Lembaga Keuangan Syariah.

ABSTRACT

This study aims to analyse the causes of problematic financing in murabahah contracts and evaluate the effectiveness of the implementation of the 5C principle (Character, Capacity, Capital, Collateral, and Condition) at P.T Mega Finance, Duri Branch, as a non-bank Islamic financing institution. The research method used is descriptive qualitative with data collection techniques through direct observation and in-depth interviews with managers, supervisors, and financing staff involved in the implementation of murabahah contracts. The results of the study indicate that the implementation of murabahah contracts is basically in accordance with Islamic principles, where the company first purchases goods before reselling them to customers with an agreed profit margin. However, problematic financing is still found caused by internal and external factors. Internal factors include weaknesses in the implementation of the 5C principle, especially in the aspects of customer character and ability, as well as suboptimal post-contract supervision. External factors include decreasing community income, changes in economic conditions, and customer behaviour that is undisciplined in instalment payments. The results of the study confirm that the effectiveness of murabahah analysis is highly dependent on the consistency of the application of the principle of prudence and the competence of human resources. This study recommends strengthening digital-based monitoring systems, increasing employee literacy in Islamic financing, and providing education to customers to reduce the risk of problematic financing in the future.

Keywords : Problematic Financing, Murabahah Contract, Islamic Financial Institutions.

PENDAHULUAN

Pembiayaan berbasis syariah merupakan salah satu instrumen penting dalam mendukung pertumbuhan sektor keuangan di Indonesia. Akan tetapi di negara luar seperti Inggris dan Australia memiliki pendekatan hukum yang berbeda terhadap transaksi *murabahah* atau jual beli dengan margin dalam keuangan Islam (Hassan, 2020). Salah satu produk yang paling banyak digunakan di Indonesia adalah akad *murabahah*, yaitu transaksi jual beli dengan margin keuntungan yang disepakati antara lembaga keuangan dan nasabah. Akad *murabahah* dinilai lebih sederhana dan mudah dipahami oleh masyarakat dibandingkan akad syariah lainnya, sehingga mendominasi portofolio pembiayaan di lembaga keuangan syariah maupun unit usaha syariah lembaga pembiayaan konvensional (Naja, 2023).

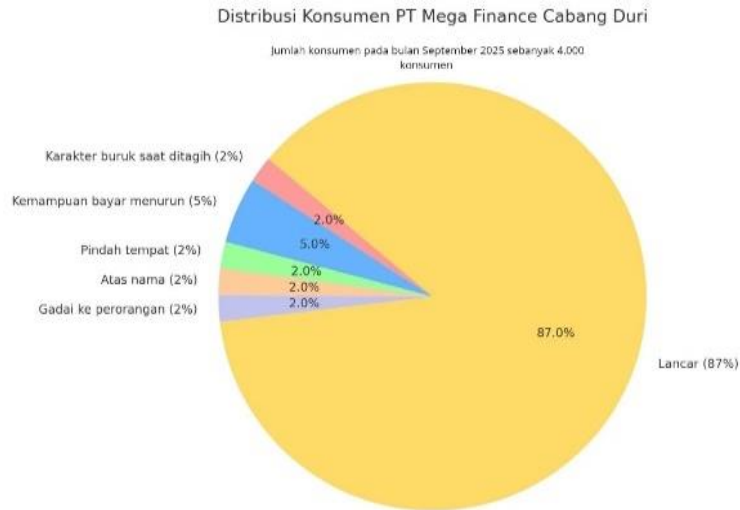
Meskipun demikian, praktik *murabahah* tidak terlepas dari tantangan implementasi, terutama terkait mekanisme pembayaran, transparansi harga pokok, dan pemenuhan prinsip syariah dalam operasional (Mahmudah et al, 2025). Tidak ada praktik isu syariah mengenai akad *murabahah* yang menegaskan bahwa nasabah tidak dijadikan sebagai agen oleh pihak bank, tetapi yang menjadi isu syariah adalah resiko yang dibebankan kepada agen oleh pihak bank (Shah & Niazi, 2019). Penerapan akad *murabahah* seringkali masih menghadapi kendala dalam proses verifikasi harga barang serta penentu margin keuntungan yang sesuai dengan prinsip syariah. Ada dua bentuk penyelesaian *murabahah* yaitu jika nasabah memiliki i'tikad baik maka akan diberikan penjadwalan ulang dan jika nasabah bersikap buruk maka akan diberikan surat peringatan sebanyak tiga kali kemudian berdiskusi tentang penjaminan utang (Arwanto et al, 2023).

Akad *murabahah* memang memiliki potensi besar dan berbagai keunggulan, namun di balik potensi tersebut kerap muncul permasalahan serius berupa pembiayaan bermasalah. Kredit macet atau keterlambatan pembayaran biasanya terjadi ketika kemampuan analisis lembaga keuangan dalam menilai kelayakan nasabah tidak optimal (Mulyani, 2024). Jika evaluasi awal kurang tepat, maka risiko gagal bayar semakin tinggi dan berimplikasi pada kesehatan lembaga pembiayaan. Selain itu, faktor eksternal seperti kondisi ekonomi, daya beli masyarakat, dan perubahan kebijakan moneter juga dapat memperbesar peluang terjadinya pembiayaan bermasalah (Purnomo et al, 2021).

Oleh sebab itu, kajian mengenai strategi pencegahan dan penanganan pembiayaan bermasalah pada akad *murabahah* menjadi penting untuk dilakukan. Upaya seperti penguatan manajemen risiko, peningkatan kualitas analisis pembiayaan, dan edukasi nasabah mengenai kewajiban syariah diharapkan dapat meningkatkan efektivitas implementasi akad *murabahah* dalam mendukung sistem keuangan syariah nasional (Putri & Yanti, 2023). Khusus pembiayaan *murabahah* di Malaysia, menunjukkan bahwa isu *ta'widh*, restrukturisasi *murabahah*, dan jaminan merupakan isu yang umum, sementara isu *ibra* juga penting sampai akhir ini. Masih terdapat kegagalan untuk mematuhi pedoman yang dirumuskan oleh regulator dan ketergantungan yang besar pada hukum umum tidak dapat dihindari (Nor et al, 2020).

Pada bulan September 2025, kemampuan membayar terlihat menurun yang mendominasi adanya penyebab macet pada akad *murabahah* di PT. Mega Finance Cabang Duri. Kemudian terlihat pada Gambar 1 dibawah ini menunjukkan bahwasanya persentasi dari kemampuan bayar yang menurun.

Gambar 1. Distribusi Konsumen PT. Mega Finance Cabang Duri



Sumber : Data Collection PT. Mega Finance Cabang Duri

Gambar 1 diatas merupakan gambaran persentasi terkait distribusi konsumen di PT. Mega Finance Cabang Duri. Berdasarkan kondisi pembiayaan. Pertama, dari total 4.000 konsumen, sebesar 90% atau 3.600 konsumen yang menggunakan akad *murabahah* dan sisanya 10% atau 400 konsumen menggunakan sistem konvensional. Sebesar 200 orang atau 5% menghadapi penurunan kemampuan bayar, yang umumnya dipengaruhi oleh menurunnya pendapatan serta kondisi ekonomi makro. Kedua terdapat sekitar 80 konsumen atau 2% teridentifikasi memiliki karakter buruk dalam proses penagihan, seperti menghindar atau menunda pembayaran, yang menunjukkan faktor risiko dari aspek personal nasabah. Ketiga, perpindahan domisili, di mana sekitar 80 konsumen atau 2% berpindah tempat tinggal sehingga menyulitkan pihak perusahaan melakukan penagihan. Keempat, terlihat dari 80 konsumen atau 2% yang menggunakan identitas atau nama orang lain dalam pengajuan pembiayaan, sehingga berpotensi menimbulkan manipulasi data sejak awal proses. Terakhir terdapat pula 80 konsumen lainnya atau 2% yang menggadaikan objek pembiayaan seperti, kendaraan kepada pihak ketiga. Hal ini membuat posisi perusahaan

semakin sulit dalam menagih karena jaminan tidak lagi berada di tangan peminjam utama.

Secara keseluruhan, meskipun persentase konsumen bermasalah tergolong kecil jika dibandingkan dengan konsumen lancar, akan tetapi hal ini memicu permasalahan yang konkrit di PT. Mega Finance Cabang Duri. Penelitian ini sejalan dengan temuan (Litasania & Reviandani, 2025) yang menyatakan bahwa analisis karakter nasabah dan kapasitas finansial mereka sangat penting dalam mencegah pembiayaan bermasalah. (Abdillah & Hasibuan, 2025) juga menegaskan penerapan prinsip 5C secara sistematis sangat diperlukan untuk memastikan kelayakan calon debitur dalam mendapatkan pembiayaan. Penelitian ini juga sejalan dengan hasil penelitian (Budiman & Fahlevi, 2025) yang menemukan bahwa karakter nasabah yang buruk dan kondisi ekonomi yang tidak stabil sering kali berkontribusi pada tingginya angka kredit macet.

Praktik gadai terhadap barang pembiayaan meningkatkan risiko karena agunan tidak lagi berada di bawah kendali lembaga. Sedangkan penelitian Wulandari et al, (2016) keadilan bagi pelanggan, regulasi negara, persepsi kepraktisan bisnis, dan karakteristik produk adalah empat aspek yang mempengaruhi perjanjian kontrak.

Kategori item yang diusulkan paling sering diulang dan dianggap penting dari perspektif peserta. Penelitian ini tetap memberikan gambaran bahwa risiko pembiayaan di PT. Mega Finance Cabang Duri nyata adanya dan perlu dikelola dengan strategi pengawasan serta mitigasi yang tepat. Fakta ini memperkuat pandangan (Rapiyudin & Alifa, 2024) yang menekankan bahwa prinsip 5C mempengaruhi kelancaran pembayaran secara keseluruhan. mengidentifikasi karakteristik, kapasitas, dan kondisi ekonomi sebagai faktor penting dalam efektivitas pembayaran pembiayaan murabahah. Penelitian ini menunjukkan betapa pentingnya menerapkan analisis kredit 5C untuk meningkatkan manajemen risiko, pengembangan kebijakan, efisiensi operasional, dan inklusi keuangan dalam pembiayaan *murabahah*.

Perbandingan penelitian terdahulu memperlihatkan bahwa PT. Mega Finance menghadapi tantangan kombinasi antara faktor ekonomi makro dan faktor personal nasabah, sehingga penerapan analisis 5C perlu diperkuat, terutama pada aspek *character* dan *capacity*. Berbagai penelitian menekankan pentingnya penerapan analisis 5C (*character, capacity, capital, collateral, condition*) sebagai dasar pengambilan keputusan pembiayaan (Hidayu et al, 2025). Analisis ini terbukti efektif dalam menekan risiko pembiayaan bermasalah karena memberikan gambaran menyeluruh terhadap kelayakan nasabah (Masykurah & Sartika, 2024). Namun, studi lain menemukan bahwa kelemahan dalam penerapan prinsip 5C justru menjadi penyebab meningkatnya risiko gagal bayar (Hasna et al, 2024). Hal ini menunjukkan bahwa efektivitas 5C masih bergantung pada konsistensi penerapannya, sehingga penting untuk diteliti kembali dalam konteks PT. Mega Finance yang beroperasi di wilayah dengan karakteristik sosial-ekonomi spesifik.

Fenomena ini sejalan dengan penelitian (Fadilah et al, 2022), yang menekankan bahwa kondisi ekonomi eksternal sangat berpengaruh terhadap

ketepatan pembayaran cicilan nasabah. Namun, adanya faktor non-ekonomi seperti karakter buruk nasabah dan perpindahan tempat tinggal juga memperlihatkan pentingnya analisis *character* dalam prinsip 5C. Perbandingan ini memperlihatkan bahwa PT. Mega Finance menghadapi tantangan kombinasi antara faktor ekonomi makro dan faktor personal nasabah, sehingga penerapan analisis 5C perlu diperkuat, terutama pada aspek *character* dan *capacity*.

Sementara itu, prinsip utama lembaga keuangan Islam adalah mencegah *riba*, cukup mengejutkan bahwa di Iran masih menggunakan *riba* dalam transaksi. Namun, di Malaysia memiliki lembaga keuangan Islam yang menggunakan pembiayaan syariah karena adanya aktivitas arbitrase, keuntungan tetap bergantung pada suku bunga pasar. Di bank Islam, tidak ada aturan yang transparan untuk akad *murabahah*. Regulator perbankan konvensional harus menetapkan aturan yang jelas dan ketat untuk jenis akad ini (Zandi et al, 2012).

Kebaruan penelitian ini adalah menguji kembali efektivitas analisis 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition*) dalam konteks lembaga pembiayaan non-bank, yang memiliki karakteristik dan mekanisme kerja berbeda dengan bank syariah. PT. Mega Finance Cabang Duri menjadi objek yang relevan karena menghadapi fenomena pembiayaan murabahah bermasalah dengan penyebab yang lebih beragam, seperti karakter nasabah yang buruk, kemampuan bayar menurun, perpindahan tempat tinggal, penggunaan identitas atas nama orang lain, serta gadai kepada pihak ketiga. Fokus ini belum banyak dikaji dalam penelitian sebelumnya.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka perumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut untuk mengetahui bagaimana penerapan akad *murabahah* di PT. Mega Finance Cabang Duri, faktor apa saja yang menyebabkan timbulnya pembiayaan bermasalah pada akad *murabahah* di PT. Mega Finance Cabang Duri, dan bagaimana efektivitas analisis akad *murabahah* dalam

menekan pembiayaan bermasalah di PT. Mega Finance Cabang Duri. Rumusan masalah ini menjadi dasar penelitian untuk menjawab kesenjangan literatur sekaligus memperkaya pemahaman mengenai praktik pembiayaan syariah di sektor non-bank.

TINJAUAN PUSTAKA

Akad Murabahah

Murabahah adalah perjanjian jual beli yang digunakan oleh lembaga keuangan Islam dengan mengungkapkan harga barang dan menambahkan margin keuntungan yang disepakati secara terbuka sehingga transaksi menjadi transparan dan bebas dari *riba* (Ikbal & Chaliddin, 2022). Kontrak ini banyak digunakan karena prosesnya sederhana, cicilannya tetap, dan mudah dipahami oleh masyarakat, menjadikannya produk pembiayaan yang paling dominan di berbagai lembaga keuangan Islam (Naja, 2023). Beberapa lembaga juga masih menetapkan margin secara seragam tanpa mempertimbangkan kemampuan dan risiko pelanggan, padahal margin ideal harus mempertimbangkan kondisi keuangan dan stabilitas pendapatan calon debitur. Selain itu, rendahnya literasi keuangan syariah menyebabkan sebagian pelanggan tidak memahami perbedaan antara *murabahah* dan kredit konvensional, yang kemudian berdampak pada kepatuhan pembayaran saat cicilan berjalan (Murdani et al, 2024). Keefektifan perjanjian ini juga sangat dipengaruhi oleh kualitas analisis kelayakan, terutama dalam hal karakter dan kapasitas pelanggan, yang merupakan kunci utama dalam menentukan kemampuan membayar (Nurdin, 2023).

Di sisi lain, pengawasan setelah kontrak juga memainkan peran penting, karena penelitian menunjukkan bahwa banyak pembiayaan bermasalah muncul karena lemahnya pengawasan penggunaan barang, perubahan alamat pelanggan, atau pengalihan objek pembiayaan tanpa izin lembaga (Carolinna et al, 2024). Temuan ini menunjukkan bahwa keberhasilan *murabahah* tidak hanya bergantung pada

proses jual beli yang benar, tetapi juga pada pemahaman pelanggan, kualitas analisis, dan pengawasan berkelanjutan untuk memastikan bahwa kontrak dilaksanakan sesuai dengan prinsip syariah dan meminimalkan risiko pembiayaan bermasalah.

Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah atau *Non-Performing Financing (NPF)* merupakan kondisi ketika nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya terhadap lembaga keuangan sesuai jadwal yang telah ditetapkan. Dalam konteks lembaga keuangan syariah, pembiayaan bermasalah menjadi indikator penting yang mencerminkan tingkat kesehatan dan efektivitas manajemen risiko lembaga tersebut. Pembiayaan bermasalah dapat disebabkan oleh faktor internal dan eksternal. Faktor internal mencakup kelemahan dalam proses analisis kelayakan nasabah, lemahnya pengawasan, serta kurang optimalnya penerapan prinsip kehati-hatian.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Pendekatan ini dipilih karena mampu menggambarkan dan menjelaskan fenomena pembiayaan bermasalah pada akad *murabahah* secara mendalam sesuai dengan kondisi yang terjadi di lapangan. Penelitian kualitatif bersifat alami dan berorientasi pada pemahaman makna di balik suatu peristiwa, bukan sekadar angka atau statistik. Dengan demikian, metode ini dianggap paling sesuai untuk menelusuri secara komprehensif penyebab, dampak, serta strategi penanganan pembiayaan bermasalah yang terjadi di PT. Mega Finance Cabang Duri.

Penelitian dilaksanakan di PT. Mega Finance Cabang Duri, yang merupakan salah satu lembaga pembiayaan non-bank berbasis prinsip syariah. Lokasi ini dipilih karena memiliki tingkat kasus pembiayaan bermasalah yang cukup signifikan pada akad *murabahah*, sehingga relevan untuk

dijadikan objek penelitian. Penelitian ini dilaksanakan selama bulan September 2025, yang meliputi tahap observasi, pengumpulan

data, analisis hasil, dan penyusunan laporan penelitian. Dibawah ini merupakan tabel 1 untuk data partisipan pada penelitian ini :

Tabel 1. Data Partisipan

Jabatan	Nama	Tugas
<i>Branch Manager (BM)</i>	Arifin Siregar	Mengontrol seluruh operasional kantor serta jalannya bisnis.
<i>Supervisor</i>	Efo Taruli Gultom	Mengontrol surveor (CMO) dan memastikan setiap order dikerjakan dengan benar tanpa manipulasi.
<i>Marketing Head</i>	Saripin	Mencari order khusus pinjaman dana serta mengontrol pengerjaan sales (SRO).
<i>Collection Supervisor</i>	Aldi Erawan & Nurkhairun Lirwin Alif	Memastikan proses penagihan berjalan dengan baik dan meminimalisir gagal bayar.
<i>Remedial Recovery Supervisor</i>	Darwin Ambarita	Menangani konsumen gagal bayar, khususnya lebih dari 6 bulan.

Sumber : Data Pribadi (2025)

Proses pengumpulan data dilakukan melalui dua teknik utama, yaitu observasi langsung dan wawancara mendalam (*in-depth interview*). Observasi dilakukan untuk memperoleh gambaran nyata mengenai pelaksanaan akad *murabahah* serta aktivitas operasional di bagian pembiayaan dan penagihan. Melalui observasi, peneliti dapat memahami proses kerja, alur pengajuan pembiayaan, mekanisme analisis kelayakan, hingga tahapan penagihan terhadap nasabah yang mengalami keterlambatan pembayaran. Observasi ini juga membantu peneliti mengidentifikasi faktor-faktor nonteknis, seperti perilaku nasabah dan kebiasaan staf dalam menjalankan tugasnya.

Selain observasi, peneliti juga melakukan wawancara mendalam dengan beberapa staf yang terlibat langsung dalam proses pembiayaan. Narasumber yang diwawancarai antara lain *branch manager, supervisor, marketing head, collection supervisor, dan remedial recovery supervisor*. Wawancara dilakukan secara semi-terstruktur agar peneliti dapat menggali informasi secara lebih luas namun tetap terarah pada pokok masalah. Topik yang dibahas dalam wawancara mencakup proses pelaksanaan akad *murabahah*, kendala yang sering muncul dalam analisis kelayakan pembiayaan, faktor penyebab pembiayaan bermasalah, serta strategi yang diterapkan

oleh perusahaan dalam menangani nasabah dengan tunggakan. Seluruh hasil observasi dan wawancara dicatat dan direduksi agar fokus pada permasalahan utama, yaitu efektivitas penerapan prinsip 5C dalam menekan risiko pembiayaan bermasalah. Data yang diperoleh kemudian dianalisis menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan menguraikan hasil temuan lapangan dalam bentuk narasi yang sistematis.

Teknik pengumpulan data meliputi observasi langsung studi dokumentasi dan wawancara semistruktur. Analisis data ini dilakukan dengan tahapan reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan. Dengan metode ini, diharapkan peneliti mampu memberikan gambaran konfrensif mengenai penyebab, dampak dan strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah pada akad *murabahah* di PT. Mega Finance Cabang Duri. Dengan metode penelitian ini, diharapkan hasil kajian dapat memberikan pemahaman yang mendalam mengenai faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah pada akad *murabahah*, sekaligus menilai bagaimana PT. Mega Finance Cabang Duri menerapkan strategi analisis pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah untuk meminimalkan risiko gagal bayar.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Penerapan Akad Murabahah Di PT. Mega Finance Cabang Duri

PT. Mega Finance Cabang Duri memilih menggunakan sistem akad *murabahah* meskipun secara kelembagaan berada di bawah perusahaan induk yang bersifat konvensional karena cabang ini beroperasi sebagai unit usaha syariah yang menerapkan prinsip-prinsip keuangan Islam. Unit usaha syariah tersebut dibentuk untuk memberikan alternatif pembiayaan yang sesuai dengan nilai-nilai syariah Islam, terutama bagi masyarakat yang menghindari praktik *riba* dan sistem bunga. Dengan demikian, meskipun PT. Mega Finance secara umum bergerak di sektor pembiayaan konvensional, Cabang Duri diarahkan untuk menjalankan kegiatan operasional berdasarkan ketentuan syariah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tentang lembaga pembiayaan syariah.

Sebagai sistem utama di Cabang Duri, akad *murabahah* dipilih karena sifatnya, yaitu jual beli dengan margin keuntungan yang disepakati daripada sistem pinjaman berbunga yang digunakan oleh lembaga keuangan biasa. Dalam praktiknya, bisnis terlebih dahulu membeli barang yang diinginkan oleh klien atas nama organisasi, kemudian menjualnya kembali dengan harga yang mencakup harga pokok dan margin keuntungan yang disepakati. Menurut proses ini, margin jual beli yang halal dan transparan adalah sumber keuntungan organisasi daripada bunga. Ini sejalan dengan prinsip keuangan Islam, yaitu keadilan (*adl*), keterbukaan (*transparency*), dan tolong-menolong.

Penggunaan akad *murabahah* juga disebabkan oleh tingginya permintaan masyarakat terhadap pembiayaan berbasis syariah. Wilayah Duri, Kabupaten Bengkalis, adalah tempat yang memiliki

mayoritas penduduk Muslim dan memiliki budaya Islam yang kuat. Perusahaan dimotivasi oleh keadaan sosial ini untuk menyediakan layanan pembiayaan yang tidak bertentangan dengan prinsip agama. PT. Mega Finance Cabang Duri dapat meningkatkan inklusi keuangan syariah di tingkat lokal dan menjangkau pasar baru dengan akad *murabahah*.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan akad *murabahah* di PT. Mega Finance Cabang Duri pada dasarnya telah mengikuti ketentuan syariah, di mana lembaga keuangan terlebih dahulu membeli barang yang diinginkan nasabah sebelum menjualnya kembali dengan margin keuntungan yang telah disepakati bersama. Proses pembiayaan diawali dengan pengajuan oleh calon nasabah, kemudian dilakukan survei lapangan oleh *Credit Marketing Officer* (CMO) untuk memastikan kelayakan calon nasabah. Setelah survei, bagian *supervisor* melakukan analisis ulang untuk memeriksa dokumen dan memastikan bahwa transaksi dilakukan sesuai prosedur. Akad *murabahah* ditandatangani setelah perusahaan benar-benar memiliki barang yang menjadi objek transaksi, dan harga jual kepada nasabah telah mencakup harga pokok serta margin yang transparan sesuai prinsip jual beli yang diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/Ix/2017.

Dalam sistem akad *murabahah*, transaksi yang terjadi adalah jual beli motor, bukan pinjam meminjam uang. PT. Mega Finance Cabang Duri terlebih dahulu membeli motor yang diinginkan nasabah atas nama perusahaan, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga jual yang terdiri dari harga pokok motor + margin keuntungan tetap yang telah disepakati di awal akad. Misalnya, harga motor Rp. 20.000.000 dan perusahaan menambahkan margin Rp. 3.000.000, maka harga jualnya menjadi Rp. 23.000.000. Nasabah mencicil sesuai jangka waktu yang disepakati tanpa adanya perubahan harga. Keuntungan perusahaan

berasal dari margin tersebut, bukan dari bunga.

Sedangkan dalam sistem konvensional, lembaga pembiayaan tidak membeli motor, melainkan memberikan pinjaman uang sebesar Rp. 20.000.000 kepada nasabah untuk membeli motor sendiri. Nasabah kemudian wajib mengembalikan pinjaman beserta bunga, misalnya 10% per tahun. Akibatnya, jumlah yang harus dibayar menjadi lebih besar dan bisa berubah sesuai tingkat suku bunga pasar. Dengan kata lain, dalam sistem konvensional keuntungan lembaga berasal dari bunga pinjaman, sedangkan dalam *murabahah*, keuntungan berasal dari margin jual beli yang halal dan tetap.

Dalam praktiknya, mayoritas pembiayaan *murabahah* di PT. Mega Finance Cabang Duri berfokus pada pembiayaan kendaraan bermotor, baik untuk keperluan konsumtif maupun produktif. Hal ini menjadikan *murabahah* sebagai produk unggulan perusahaan karena strukturnya sederhana dan mudah dipahami oleh masyarakat. Namun, dari hasil observasi dan wawancara, ditemukan bahwa sebagian staf lapangan belum sepenuhnya memahami prinsip syariah yang mendasari akad *murabahah*.

Beberapa kasus menunjukkan masih adanya kekeliruan dalam memahami tahapan kepemilikan barang oleh perusahaan sebelum dijual kepada nasabah. Misalnya, terdapat praktik wakalah (perwakilan) di mana nasabah ditugaskan membeli barang atas nama perusahaan, tetapi dalam pelaksanaannya belum selalu disertai dokumen kepemilikan yang sah. Kondisi seperti ini bertentangan dengan prinsip kejelasan kepemilikan (*bay' al-milk*) dalam akad jual beli yang diatur dalam hukum muamalah Islam. Sebagaimana ditegaskan oleh (Janahi, 2022) bahwa kasus seperti ini harus diteliti, yang mana sebelum memberikan akad pembiayaan dipastikan bahwa tidak memakai nama orang lain khususnya di pembiayaan syariah.

Hal tersebut menunjukkan perlunya pengawasan lebih ketat agar pelaksanaan akad tidak hanya sah secara hukum positif, tetapi juga sesuai prinsip syariah. Sejalan dengan pendapat (Abrar, 2024), bahwa pembiayaan di bank-bank Islam memainkan peran penting dalam mempertahankan profitabilitas dan likuiditas bank, berdasarkan prinsip-prinsip transparansi dan risiko rendah. Penerapan prinsip syariah dalam berbagai produk pembiayaan, seperti sistem pembagian keuntungan, memastikan keadilan bagi kedua belah pihak, membedakannya dari sistem kredit berbasis bunga di perbankan konvensional. Kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah adalah kunci keberhasilan bank-bank Islam dalam membangun kepercayaan publik. Namun, peneliti menemukan bahwa margin sering kali ditetapkan secara seragam tanpa mempertimbangkan faktor risiko individual nasabah, seperti stabilitas pendapatan dan catatan keuangan sebelumnya. Kondisi ini berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan antara risiko dan keuntungan lembaga. Alwafi et al, (2025) menjelaskan bahwa penentuan margin ideal dalam akad *murabahah* harus memperhatikan tingkat risiko serta kemampuan nasabah agar tetap mencerminkan prinsip keadilan (*adl*) dalam transaksi keuangan syariah.

Dari sisi transparansi, perusahaan telah menyampaikan informasi harga pokok dan margin kepada nasabah, namun pemahaman nasabah terhadap konsep *murabahah* masih rendah. Banyak nasabah yang masih menganggap akad ini serupa dengan kredit konvensional, padahal secara prinsip akad *murabahah* adalah jual beli barang, bukan pinjaman uang. Kurangnya pemahaman ini juga ditemukan dalam penelitian (Litasania & Reviandani, 2025), yang menegaskan bahwa rendahnya literasi keuangan syariah di kalangan nasabah menjadi salah satu penyebab utama kesalahpahaman dalam pelaksanaan akad *murabahah* di lembaga pembiayaan

syariah. Oleh karena itu, edukasi kepada nasabah tentang hak dan kewajiban dalam akad syariah masih perlu ditingkatkan agar transaksi berlangsung dengan kesadaran penuh dan menghindari kesalahpahaman di kemudian hari.

Faktor – Faktor Timbulnya Pembiayaan Bermasalah Di PT. Mega Finance

Pembiayaan bermasalah pada akad *murabahah* di PT. Mega Finance Cabang Duri muncul akibat kombinasi faktor internal dan eksternal yang saling berkaitan. Dari sisi internal, faktor utama adalah lemahnya proses analisis kelayakan nasabah. Hasil wawancara dengan bagian *Supervisor Collection* menunjukkan bahwa beberapa pembiayaan bermasalah terjadi karena proses seleksi nasabah hanya menitikberatkan pada jaminan (*collateral*), tanpa mempertimbangkan aspek karakter (*character*) dan kemampuan bayar (*capacity*). Hal ini menunjukkan bahwa prinsip analisis 5C belum diterapkan secara menyeluruh. Ascarya (2013) menegaskan bahwa ketidakseimbangan dalam penerapan prinsip 5C dapat memicu risiko *moral hazard* karena lembaga keuangan hanya menilai aspek fisik, bukan perilaku dan kemampuan keuangan nasabah.

Selain itu, pengawasan pasca-akad juga masih lemah. Setelah pencairan pembiayaan, pengawasan terhadap perilaku pembayaran nasabah tidak dilakukan secara intensif karena keterbatasan sumber daya manusia dan belum optimalnya sistem digitalisasi monitoring. Sedangkan Carolinna et al, (2024) menjelaskan bahwa proses *monitoring* (pemantauan) dapat dilakukan dengan berbagai cara yaitu *on desk monitoring* (pemantauan pembiayaan secara administratif), *on site monitoring* (kunjungan ke lokasi usaha nasabah), dan *exception monitoring* (pemantauan pembiayaan dengan memberikan tekanan). *Monitoring* ini sangat perlu untuk dilakukan karena jika terjadi kegagalan pada bidang pembiayaan dapat berakibat pada terpengaruhnya kesehatan bank serta keberlangsungan usaha yang dalam hal ini

disebabkan oleh pembiayaan bermasalah. Lemahnya kontrol ini menyebabkan beberapa kasus pembiayaan terlambat teridentifikasi hingga memasuki kategori macet.

Faktor eksternal yang paling dominan adalah kondisi ekonomi masyarakat dan perubahan sosial pasca-pandemi. Berdasarkan data lapangan, sekitar lima persen nasabah mengalami penurunan pendapatan yang signifikan akibat fluktuasi harga bahan pokok dan biaya hidup yang meningkat. Nasabah yang bekerja di sektor informal seperti perdagangan kecil dan jasa transportasi paling rentan terhadap tekanan ekonomi tersebut. Hal ini sejalan dengan pendapat (Maulida & Sofiah, 2025) yang menjelaskan bahwa daya beli masyarakat berpengaruh langsung terhadap kemampuan bayar angsuran di lembaga keuangan syariah. Selain faktor ekonomi, ditemukan pula masalah perilaku nasabah seperti menunggak pembayaran secara sengaja, berpindah tempat tinggal tanpa pemberitahuan, atau menggadaikan objek pembiayaan kepada pihak ketiga tanpa izin perusahaan. Fenomena ini memperlihatkan lemahnya penilaian terhadap aspek karakter calon nasabah pada tahap awal pembiayaan.

Temuan penelitian ini diperkuat oleh Litasania & Reviandani (2025) yang menyatakan bahwa karakter dan kapasitas nasabah merupakan faktor paling berpengaruh terhadap tingkat kelancaran pembiayaan *murabahah*. Penelitian Budiman & Fahlevi (2025) juga menambahkan bahwa pembiayaan bermasalah sering kali tidak hanya disebabkan oleh kondisi ekonomi, tetapi juga oleh perilaku nasabah yang tidak disiplin dan kurang memiliki tanggung jawab moral terhadap kewajibannya. Sementara itu, laporan OJK Tahun 2024 menunjukkan bahwa rata-rata *Non Performing Finance* di lembaga keuangan syariah nasional mencapai 2,08 persen, di mana sebagian besar disumbang oleh pembiayaan *murabahah* yang bersifat

konsumtif. Fakta ini memperlihatkan bahwa PT. Mega Finance Cabang Duri menghadapi permasalahan yang sama dengan tren nasional, yakni meningkatnya risiko pembiayaan akibat lemahnya manajemen karakter dan ekonomi nasabah.

Efektivitas Analisis Akad Murabahah Dalam Menekan Pembiayaan Bermasalah

Efektivitas analisis akad *murabahah* di PT. Mega Finance Cabang Duri sangat bergantung pada sejauh mana lembaga menerapkan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko syariah dalam setiap tahapan pembiayaan. Berdasarkan hasil penelitian, analisis pembiayaan di perusahaan ini telah menggunakan prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy*), namun penerapannya belum optimal di semua aspek. Dari kelima unsur tersebut, perusahaan cenderung lebih menitikberatkan pada *collateral* (jaminan) dan *capacity* (kemampuan bayar), sementara aspek *character* (karakter nasabah) dan *condition* (kondisi ekonomi) belum dianalisis secara mendalam. Akibatnya, terdapat sejumlah pembiayaan yang bermasalah meskipun telah memiliki jaminan yang cukup, karena calon nasabah memiliki karakter dan kedisiplinan pembayaran yang lemah.

Menurut Abdillah & Hasibuan (2025) efektivitas analisis pembiayaan dalam menekan tingkat pembiayaan bermasalah sangat ditentukan oleh konsistensi penerapan prinsip 5C secara menyeluruh. Jika salah satu elemen, terutama *character* dan *capacity*, diabaikan, maka akurasi analisis risiko akan menurun. Hal ini juga sejalan dengan pendapat Ascarya (2013) yang menyatakan bahwa keberhasilan lembaga keuangan syariah tidak hanya ditentukan oleh kekuatan jaminan fisik, tetapi oleh kemampuan lembaga menilai moralitas, kejujuran, dan integritas calon nasabah yang menjadi dasar transaksi syariah.

Hasil wawancara menunjukkan bahwa PT. Mega Finance Cabang Duri telah memiliki prosedur analisis standar melalui survei lapangan dan verifikasi dokumen, namun sebagian besar penilaian karakter nasabah masih bersifat subjektif, berdasarkan intuisi petugas lapangan. Perusahaan belum menggunakan sistem analisis berbasis digital atau *behavioral scoring* yang dapat menilai pola perilaku pembayaran secara objektif. Padahal Masrukhan & Pramono (2025) penerapan sistem analisis berbasis data dapat meningkatkan ketepatan keputusan pembiayaan dan menjadi langkah penting dalam manajemen risiko pembiayaan syariah.

Dari sisi kebijakan perusahaan, PT. Mega Finance Cabang Duri telah melakukan berbagai langkah strategis untuk meningkatkan efektivitas analisis pembiayaan, antara lain melalui penerapan sistem restrukturisasi bagi nasabah bermasalah dan pengembangan sistem pengawasan digital untuk mendeteksi keterlambatan pembayaran. Pendekatan restrukturisasi dilakukan dengan cara *rescheduling* (penjadwalan ulang), *reconditioning* (penyesuaian syarat pembayaran), serta *restructuring* (penataan ulang pembiayaan). Strategi ini sesuai dengan anjuran Al-Qur'an dalam Surah Al-Baqarah ayat 280 yang menekankan pemberian kelonggaran bagi debitur yang mengalami kesulitan. Selain itu, penerapan sistem digital berbasis *early warning system* memungkinkan perusahaan memantau kinerja pembiayaan secara *real-time*, sehingga risiko pembiayaan bermasalah dapat diantisipasi lebih cepat.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian di PT. Mega Finance Cabang Duri, dapat disimpulkan bahwa penerapan akad *murabahah* secara umum telah sesuai dengan prinsip syariah, terutama dalam mekanisme pembelian barang oleh perusahaan sebelum dijual kembali kepada nasabah dengan margin yang disepakati.

Namun, dalam praktiknya masih terdapat beberapa kelemahan, khususnya dalam pemahaman karyawan terhadap prinsip syariah serta implementasi analisis pembiayaan. Pembiayaan bermasalah yang terjadi dipengaruhi oleh faktor internal, seperti belum optimalnya penerapan prinsip 5C terutama pada aspek *character* dan *capacity* serta lemahnya pengawasan pasca-akad, dan faktor eksternal seperti penurunan kondisi ekonomi, rendahnya disiplin nasabah, perpindahan domisili, serta penyalahgunaan objek pembiayaan. Hal ini menunjukkan bahwa efektivitas analisis pembiayaan *murabahah* masih perlu ditingkatkan melalui penguatan kualitas sumber daya manusia, penerapan sistem *monitoring* berbasis digital, serta peningkatan literasi syariah bagi karyawan dan nasabah agar prinsip kehati-hatian, keadilan, dan tanggung jawab dalam pembiayaan dapat berjalan secara optimal dan mampu meminimalkan risiko Pembiayaan Bermasalah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdillah, Satrio., & Hasibuan, Zaenal Efendi. 2025. Peran Dan Tanggungjawab Bank Syariah Dan Nasabah Terhadap Pengelolaan Resiko Pembiayaan Bermasalah. *Adpertens: Jurnal Ekonomi Dan Manajemen*, 2(2), p. 133–146.
- Abrar. 2024. Implementasi Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah dalam Pembiayaan Bank Syariah di Kecamatan Cikarang Utara. *Musyarokah: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 2(2), p. 11–17.
- Alwafi, Auni., Nasrun, Mahdalena., & Surya Reza, T. 2025. Analysis of Margin Rates Murabahah Small Business Credit Financing Aceh Syariah KCP UIN Ar-Raniry Banda Aceh, Indonesia. *JURISTA : Jurnal Hukum dan Keadilan*, 9(2), p. 167–186.
- Arwanto, Alfin Dani., Arianti, Farida., Putri Z, Wina Antika., Yani, Suci Fitri., Leli, Maisarah., & Rizal, Deri. 2023. Solving Problematic Financing Through the Execution of Murabaha Contracts: A Case Study of Agam Madani BMT. *JESI (Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia)*, 13(1), p. 124–133.
- Ascarya. 2013. *Akad dan Produk Bank Syariah*. PT. RajaGrafindo Persada. Jakarta.
- Budiman, Bayu., & Fahlevi, Rizal. 2025. Analisis Kesesuaian Fatwa DSN NO:47/DSN-MUI/II/2005 Pada Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dengan Akad Murahabah. *At-Tamwil: Journal of Islamic Economics and Finance*, 4(1), p. 46–59.
- Carolinna, Anna., Vitram, Khansa Lathifah., Reni, Kok., Anzani, Mayang., & Maulina, Mila. 2024. Pola Pemantauan & Pengawasan Terhadap Pembiayaan Dalam Bank Syariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi, Manajemen Dan Syariah*, 3(2), 196–204.
- Fadilah, Nur., Baottong, Mozes Haryanto., Sujatmiko., Muchsidin, Feronica Funky., & Lawalata, Izaac Lukas Dominggus. 2022. Analisis Pencegahan Kredit Bermasalah Pada PT. Bank Sulselbar Cabang Utama Makassar. *Jurnal Sains Manajemen Nitro*, 1(2), p. 214–221.
- Hasna, Ishfa Naqiyyan., Suherman, Acep., & Indrawan, Andri. 2024. Analisis Kredit Bermasalah dan Penyaluran Kredit dalam Upaya Meningkatkan Pendapatan Perusahaan (Studi Kasus Pada PT BPR Supra Artapersada Kantor Cabang Sukabumi). *Jurnal Revenue: Jurnal Akuntansi*, 5(1), p. 1155–1167.
- Hassan, Abdulwahid. 2020. The Challenges and Prospects of Islamic Finance in Australia : A Case Study of Murabaha Contract. *Disertasi*, College of Law and Justice Victoria University.
- Hidayu, Seri., Syantana, Ade Vieea., Khairunnisa., & Hendra, Jonni. 2025. Peran Analisis Kredit Dalam Menilai

- Kelayakan Usaha Dan Pengelolaan Risiko Pembiayaan. *Jurnal Review Pendidikan Dan Pengajaran*, 8(2), p. 5677–5680.
- Ikkal, Muhammad., & Chaliddin. 2022. Akad Murabahah Dalam Islam. *Al-Hiwalah: Journal Syariah Economic Law*, 1(2), p. 143–156.
- Janahi, Khalid Abdulaziz. 2022. A systematic method for identifying the leading causes of illegal islamic financial transactions. *Revista de Cultura de Paz*, 6, p. 256–287.
- Litasania, Nur Alfa., & Reviandani, Wasti. 2025. Analisis Kelayakan Nasabah dalam Pembiayaan Akad Murabahah pada PT. BPRS XYZ. *Jurnal Simki Economic*, 8(1), p. 35–45.
- Mahmudah, Nazwa Lailatul., Rifki, Zulfika Ahmad., Yunanda, Icha Devransiska., Nafi, Fatkhi Khoirun Nafi., & Waluyo, W. 2025. Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah di Indonesia. *Journal Economic Management and Business*, 4(1), p. 85–92.
- Masrukhan, M., & Pramono, Setya. 2025. Model Digitalisasi Manajemen Risiko dalam Pembiayaan Ijarah di Bank Syariah Indonesia. *Jurnal Publikasi Ekonomi Dan Akuntansi*, 5(2), p. 444–466.
- Masykurah., & Sartika, Dewi. 2024. Analisis Pengambilan Keputusan Pembiayaan Produktif (Murabahah) Melalui Prinsip 5C pada Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Terpadu (JIMETERA)*, 4(1), p. 73-79
- Maulida, Hifna Rizqiyani., & Sofiah. 2025. Strategi Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah Akad Murabahah Di Bank Syariah Indonesia KCP Banyuwangi A Yani. *Jurnal Penelitian Nusantara*, 1(3), p. 174-178.
- Mulyani, Okta Riski. 2024. Analisis Implementasi Manajemen Risiko Pembiayaan Mudharabah Pada BMT As-Salaam Padamara Purbalingga. *Skripsi*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saefuddin Zuhri Purwokerto.
- Murdani, Rizki., Alfin, Aidil., & Awaluddin. 2024. Can Sharia Financial Literacy in Microfinance Customers Increase the Understanding of BPRS Haji Miskin KC Payakumbuh Customers. *Proceeding of The International Conference on Business and Economics*, 2(2), p. 170–176.
- Naja, Daeng. 2023. Process Analysis And Murabahah Contracts In Sharia Bank Financing. *Proceeding International Da'wah Conference*, 1(1), p. 311–329.
- Nor, Amiruddin Mohd., Ibrahim, Siti Nurulhuda., & Daud, Shahreena. 2020. Recovery Issues on Murabahah Financing in Malaysia. *International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences*, 10(4), p. 304-317.
- Nurdin, Sabri. 2023. Penerapan Prinsip 5C Upaya Memperkecil Resiko Kredit Macet terhadap Penyaluran Kredit pada PT Bankaltimtara Unit Samarinda. *Jurnal EKSIS*, 19(1), p. 44–56.
- Purnomo, Joko Hadi., Rahmawati, Anike Putri., & Hidayat, Niswatin Nurul. 2021. Handling The Financing Problem; A Narative Study of Agricultural Capital Financing Murabahah Contractss At BMT. *ISTITHMAR: Journal of Islamic Economic Development*, 5(2), p. 88–97.
- Putri, Raihan., & Yanti, Fitri. 2023. Implementasi Akad Murabahah Dan Permasalahannya Dalam Perbankan Syariah. *Mu'amalat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah*, 15(2), p. 189–196.
- Rapiyudin, Raply., & Alifa, Nabiela Rizki. 2024. Murabahah Financing Repayment Optimization Through 5C

Credit Analysis. *Finansha: Journal of Sharia Financial Management*, 5(1), p. 116–129.

Shah, Burhan Ali., & Niazi, Ghulam Shabbir Khan. 2019. Issues in Contemporary Implementation of Murabaha. *Turkish Journal of Islamic Economics*, 6(2), p. 1–24.

Wulandari, Permata., Putri, Niken Iwani Surya., Kassim, Salina., & Sulung, Liyu Adikasari. 2016. Contract Agreement Model For Murabahah Financing In Indonesia Islamic Banking. *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*, 9(2), p. 190–204.

Zandi, Gholamreza., Ariffin, Noraini Mohd., & Shahabi, Alireza. 2012. Some Issues on Murabahah practices in Iran and Malaysian Islamic Banks. *African Journal of Business Management*, 6(24), p. 7066-7073.