



AKAD MURABAHAH DALAM PERBANKAN SYARIAH: KONSEP, JENIS, PENERAPAN, PERKEMBANGAN, DAN TANTANGAN

Akbar Putra Ramadhan

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, Jl. Ahmad Yani No.117, Jemur
Wonosari, Kec. Wonocolo, Surabaya, Jawa Timur 60237

bryan.rajendra12@gmail.com

(Corresponding Author)

Article Info	Abstract
Article History Received: March 2025 Revised: May 2025 Published: June 2025	<p><i>This study aims to analyze the murabahah financing mechanism in Islamic banking in Indonesia. The method used is qualitative with a library research approach. This approach is carried out by reviewing various relevant literature, such as books, journals, scientific articles, and legal documents related to the research topic. As an Islamic financial institution, Islamic banks have an intermediary function, namely collecting funds from the public in the form of savings and distributing them through a financing scheme. One form of fund distribution that is commonly used is murabahah financing. Murabahah is a sale and purchase agreement where the cost of goods is added to the agreed profit margin. One of the main characteristics of murabahah is transparency, where the seller is required to inform the cost of goods and the amount of profit added. This agreement can be applied in two schemes, namely with or without orders. Various surveys show that Islamic banks, both in Indonesia and abroad, make murabahah one of the main methods in their financing.</i></p>
Informasi Artikel Sejarah Artikel Diterima: Maret 2025 Direvisi: Mei 2025 Dipublikasi: Juni 2025	<p>Abstrak</p> <p>Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme pembiayaan <i>murabahah</i> dalam perbankan syariah di Indonesia. Metode yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan studi kepustakaan (library research). Pendekatan ini dilakukan dengan mengkaji berbagai literatur yang relevan, seperti buku, jurnal, artikel ilmiah, serta dokumen hukum yang berkaitan dengan topik penelitian. Sebagai lembaga keuangan syariah, bank syariah memiliki fungsi intermediasi, yaitu menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya melalui skema pembiayaan. Salah satu bentuk penyaluran dana yang umum digunakan adalah pembiayaan <i>murabahah</i>. <i>Murabahah</i> merupakan akad jual beli di mana harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Salah satu ciri utama <i>murabahah</i> adalah transparansi, di mana penjual wajib menginformasikan harga pokok barang serta besaran keuntungan yang ditambahkan. Akad ini dapat diterapkan dalam dua skema, yakni dengan pesanan maupun tanpa pesanan. Berbagai survei menunjukkan bahwa bank syariah, baik di Indonesia maupun di luar negeri, menjadikan <i>murabahah</i> sebagai salah satu metode utama dalam pembiayaan mereka.</p>
Kata Kunci: <i>Perbankan Syariah, Pembiayaan, Murabahah.</i>	
Situs: Ramadhan A. P. (2025). Akad Murabahah dalam Perbankan Syariah: Konsep, Jenis, Penerapan, Perkembangan, dan Tantangan. <i>Mu'amalat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah</i> . 17(1), 1-12.	

PENDAHULUAN

Saat ini, ekonomi syariah mengalami pertumbuhan yang signifikan. Kajian dan penerapan konsep ekonomi syariah tidak hanya terbatas pada negara-negara dengan mayoritas penduduk Muslim, tetapi juga menarik perhatian negara-negara non-Muslim seperti Amerika Serikat dan beberapa negara di Eropa. Hal ini semakin diperkuat setelah berbagai krisis melanda negara-negara yang menerapkan sistem kapitalisme, sehingga muncul gagasan untuk mencari alternatif sistem ekonomi yang lebih stabil, menggantikan sistem liberal dan kapitalisme yang dinilai kurang efektif. Salah satu sektor yang berkembang dari ekonomi syariah adalah perbankan syariah.

Di Indonesia, perbankan syariah mengalami pertumbuhan pesat, didorong oleh meningkatnya kesadaran masyarakat mengenai larangan riba dalam Islam, termasuk bunga dan keuntungan yang telah ditentukan di awal (predetermined return). Sejak tahun 1950, banyak cendekiawan Muslim serta ahli ekonomi Islam mengusulkan sistem perbankan yang bebas dari bunga atau riba.

Namun, meskipun perkembangan bank syariah cukup pesat, masih ada sebagian masyarakat yang bersikap skeptis dan menganggapnya hanya sebagai label untuk menarik perhatian umat Muslim. Mereka berpendapat bahwa bank syariah pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan bank konvensional, hanya menggunakan istilah-istilah Islam, seperti akad yang diawali dengan *Bismillahirrahmanirrahim*, pegawai yang mengenakan busana Islami, serta salam dalam interaksi bisnis. Namun, dalam praktiknya, mereka menilai bahwa akad yang dilakukan tetap mengandung unsur yang bertentangan dengan prinsip syariah. Pandangan skeptis ini muncul karena sejak lama sektor perbankan dianggap terpisah dari konsep syariah, sehingga pada awal kemunculan perbankan syariah banyak yang meragukan keberhasilannya dalam mengintegrasikan sistem perbankan dengan prinsip-prinsip Islam.

Bank syariah beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah yang bersumber dari Al-Qur'an dan Hadis. Sebagai lembaga keuangan syariah, bank ini memiliki fungsi intermediasi, yaitu menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya melalui skema pembiayaan. Salah satu bentuk pembiayaan yang umum diterapkan adalah *murabahah*, yakni transaksi jual beli barang dengan harga pokok ditambah keuntungan yang telah disepakati. Dalam mekanisme ini, penjual wajib menginformasikan harga pokok barang kepada pembeli serta besaran keuntungan yang diambil. *Murabahah* dapat dilakukan dengan dua skema, yaitu berdasarkan pesanan dan tanpa pesanan.

Survei menunjukkan bahwa banyak bank syariah, baik di Indonesia maupun di luar negeri, menggunakan *murabahah* sebagai metode pembiayaan utama. Hal ini disebabkan oleh sifat keuntungannya yang pasti serta kemudahan dalam implementasinya. Bahkan, *murabahah* mendominasi sekitar 60%-90% skema pembiayaan perbankan syariah. Namun, dominasi ini menuai kritik karena sistem *murabahah* dianggap memiliki kemiripan dengan bunga di perbankan konvensional, di mana keuntungan bersifat tetap, meskipun dasar akadnya berbeda *murabahah* berbasis jual beli, sedangkan bunga berbasis utang. Permasalahan utama bukan terletak pada dominasi akad *murabahah* itu sendiri, karena secara hukum Islam, *murabahah* adalah akad yang sah. Namun, yang menjadi perhatian adalah adanya penyimpangan dalam praktik pelaksanaannya. Oleh karena itu, muncul pertanyaan apakah penyimpangan-penyimpangan dalam praktik *murabahah* masih sesuai dengan ketentuan syariah atau tidak.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini akan berfokus pada pembiayaan *murabahah* di perbankan syariah di Indonesia. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis bagaimana mekanisme pembiayaan *murabahah* diterapkan dalam sistem perbankan syariah di Indonesia.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan library research (studi kepustakaan). Metode ini dilakukan dengan menelaah berbagai literatur yang relevan, seperti buku, jurnal, artikel ilmiah, dan dokumen hukum yang berkaitan dengan topik penelitian. Data yang diperoleh dianalisis secara deskriptif-kualitatif untuk memahami konsep, prinsip, serta perkembangan teori yang mendukung penelitian ini. Dengan pendekatan ini, penelitian bertujuan untuk menggali dan menginterpretasikan sumber-sumber tertulis guna memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai permasalahan yang dikaji.

Dalam proses pengumpulan data, penelitian ini menggunakan teknik dokumentasi, yaitu dengan menelusuri dan mengumpulkan berbagai referensi yang memiliki relevansi kuat dengan objek kajian. Analisis data dilakukan dengan cara memilah, mengelompokkan, dan menafsirkan informasi dari berbagai sumber agar diperoleh kesimpulan yang sistematis dan terstruktur. Pendekatan ini memungkinkan penelitian untuk menghasilkan pemahaman yang lebih mendalam berdasarkan teori dan pandangan para ahli yang telah teruji dalam berbagai literatur akademik.

HASIL/TEMUAN

A. Akad *Murabahah*

Murabahah adalah salah satu bentuk akad jual beli dalam ekonomi syariah di mana penjual (bank syariah) mengungkapkan harga pokok barang dan menambahkan margin keuntungan yang telah disepakati bersama dengan pembeli (nasabah). Dalam transaksi ini, penjual wajib memberikan informasi secara transparan mengenai biaya perolehan barang dan jumlah keuntungan yang dibebankan. Akad *murabahah* banyak digunakan dalam perbankan syariah sebagai skema pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan nasabah dalam memperoleh barang atau aset tertentu.¹

Murabahah memiliki dasar hukum yang kuat dalam Islam, baik dari Al-Qur'an, Hadis, maupun fatwa ulama. Dalam Al-Qur'an, transaksi jual beli diperbolehkan sebagaimana firman Allah SWT dalam Surah Al-Baqarah ayat 275: "Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba." Selain itu, dalam hadis Nabi Muhammad SAW yang diriwayatkan oleh Abu Daud dan Tirmidzi, disebutkan bahwa transaksi jual beli yang jujur dan transparan akan mendapatkan keberkahan. Majelis Ulama Indonesia (MUI) juga telah mengeluarkan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yang mengatur ketentuan *murabahah* dalam perbankan syariah.

Untuk memastikan akad *murabahah* sah secara syariah, terdapat beberapa rukun yang harus dipenuhi, yaitu:

¹Roifatus Syauqot, "Aplikasi Akad *Murabahah* Pada Lembaga Keuangan Syariah," *Jurnal Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah* 3, no. 1 (June 2, 2018), accessed March 28, 2025, <https://journal.um-surabaya.ac.id/Mas/article/view/1489>.

1. Penjual (*bai'*): Dalam konteks perbankan syariah, penjual adalah bank yang menyediakan barang untuk nasabah.
2. Pembeli (*musytari*): Pihak yang membeli barang, dalam hal ini adalah nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan.
3. Barang yang diperjualbelikan (*mabi*): Objek transaksi yang harus jelas, halal, dan dapat diserahterimakan.
4. Harga (*tsaman*): Harga barang yang mencakup harga pokok serta margin keuntungan yang telah disepakati.
5. Ijab dan qabul: Pernyataan serah terima antara penjual dan pembeli yang menunjukkan adanya kesepakatan jual beli.²

Selain rukun, akad *murabahah* juga harus memenuhi beberapa syarat agar terjadi sah, yaitu:

1. Barang yang diperjualbelikan harus halal dan memiliki nilai manfaat.
2. Harga barang harus jelas, baik harga pokok maupun margin keuntungan.
3. Penjual harus memiliki barang sebelum dijual kepada pembeli.
4. Akad harus dilakukan dengan transparansi dan tidak mengandung unsur *gharar* (ketidakjelasan).
5. Tidak ada unsur riba dalam transaksi *murabahah*.

Dalam praktik perbankan syariah, mekanisme akad *murabahah* dimulai dengan nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank untuk membeli barang tertentu. Bank kemudian membeli barang tersebut dari pihak ketiga (supplier) dan menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati. Dalam beberapa kasus, bank dapat memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang atas nama bank melalui akad *wakalah*.³

Jenis-jenis akad *murabahah* terdiri dari beberapa bentuk. Pertama, *murabahah* biasa, di mana bank membeli barang dari pihak ketiga dan menjualnya kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati. Kedua, *murabahah* kepada pemesan pembelian (KPP), yaitu bank membeli barang berdasarkan pesanan nasabah dan menjualnya dengan margin keuntungan yang telah ditentukan.⁴ Ketiga, *murabahah* dengan *wakalah*, di mana bank menunjuk nasabah sebagai wakil untuk membeli barang, kemudian bank menjual kembali kepada nasabah setelah barang diperoleh.

Akad *murabahah* memiliki beberapa keunggulan. Transparansi menjadi salah satu kelebihannya karena harga pokok dan margin keuntungan diinformasikan secara terbuka. Selain itu, akad ini bebas dari unsur riba, mengingat tidak ada tambahan biaya berdasarkan waktu seperti dalam bunga bank konvensional. Kepastian harga juga menjadi keunggulan lain, di mana harga yang disepakati bersifat tetap dan tidak berubah selama masa akad berlangsung.

²Masruri Muchtar, "Analisis Risiko Akad *Murabahah* Di Perbankan Syariah," *Info Artha* 5, No. 1 (July 28, 2021): 67–74.

³Jafar Nasution, Ali Hardana, And Arti Damisa, "Implementasi Akad *Murabahah* Untuk Pembiayaan Modal Usaha Di Bank Syariah Indonesia Sipirok," *Jurnal Pengabdian Masyarakat: Pemberdayaan, Inovasi Dan Perubahan* 2, No. 4 (July 27, 2022): 140–149.

⁴Muhammad Iqbal And Chaliddin Chaliddin, "Akad *Murabahah* Dalam Islam," *Al-Hiralah : Journal Syariah Economic Law* 1, No. 2 (December 29, 2022): 143–156.

Keunggulan lainnya adalah fleksibilitas, karena akad ini dapat diterapkan untuk berbagai jenis barang dan kebutuhan pembiayaan.

Namun, akad *murabahah* juga memiliki beberapa kelemahan. Salah satunya adalah potensi penyalahgunaan akad, di mana dalam beberapa kasus, bank tidak benar-benar membeli barang sebelum menjualnya kepada nasabah. Selain itu, ada kemungkinan pelanggaran prinsip syariah jika tidak dilakukan dengan benar, yang dapat menyerupai praktik riba. Ketergantungan pada pihak ketiga juga menjadi kelemahan, karena bank bergantung pada supplier dalam pengadaan barang, yang dapat menyebabkan keterlambatan transaksi.

Dalam membandingkan akad *murabahah* dengan akad lain, terdapat beberapa perbedaan utama. *Murabahah* berbeda dengan *ijarah*, di mana *murabahah* adalah jual beli, sedangkan *ijarah* adalah sewa-menyejahtera. Perbedaan lainnya adalah antara *murabahah* dan *salam*, di mana *murabahah* dilakukan dengan barang yang sudah tersedia, sedangkan *salam* adalah jual beli dengan pembayaran di muka untuk barang yang diserahkan di kemudian hari. Perbandingan juga dapat dilakukan dengan akad *istisna'*, di mana *murabahah* digunakan untuk barang yang sudah ada, sedangkan *istisna'* digunakan untuk barang yang masih dalam proses produksi.⁵

Penyimpangan dalam akad *murabahah* juga sering terjadi dalam praktiknya. Beberapa penyimpangan yang umum adalah pelanggaran syarat kepemilikan (*milkiah*), di mana bank menjual barang sebelum benar-benar memilikinya. Selain itu, ada pelanggaran syarat modal (*ra'sul mal ma'lum*), di mana bank tidak memperjelas harga pokok barang sehingga menyerupai bunga dalam perbankan konvensional. Penyimpangan lain adalah penempatan akad yang tidak tepat, seperti penggunaan *murabahah* untuk pembiayaan yang lebih sesuai dengan akad lain, misalnya renovasi rumah yang lebih tepat menggunakan akad *istisna'*.

Untuk menjaga kepatuhan syariah, terdapat beberapa solusi yang dapat diterapkan. Bank syariah harus memastikan bahwa akad wakalah dilakukan terlebih dahulu sebelum akad *murabahah* agar bank benar-benar memiliki barang sebelum dijual. Selain itu, harga pokok dan margin keuntungan harus disampaikan secara transparan kepada nasabah. Pengawasan syariah juga perlu diterapkan untuk memastikan kepatuhan terhadap prinsip syariah.⁶

Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* menegaskan beberapa ketentuan utama. Bank harus memiliki barang sebelum menjualnya kepada nasabah. Jika bank mewakilkan pembelian barang kepada nasabah, maka akad jual beli *murabahah* hanya dapat dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Selain itu, akad harus dilakukan secara transparan tanpa ada unsur yang merugikan salah satu pihak.

⁵Wahid Wachyu Adi Winarto and Fatimatul Falah, "Analisis Sistem Pengelolaan Keuangan Produk Pembiayaan Syariah dengan Akad Murabahah," *JPS (Jurnal Perbankan Syariah)* 1, no. 2 (October 12, 2020): 150–161.

⁶ Ade Riyani et al., "Analisis Sistem Pengelolaan Keuangan Pembiayaan Syariah Dengan Akad Murabahah," *Ecobankers : Journal of Economy and Banking* 3, no. 1 (February 28, 2022): 1–7.

Murabahah merupakan salah satu akad jual beli yang umum digunakan dalam perbankan syariah untuk memberikan pembiayaan kepada nasabah. Dengan prinsip transparansi dan tanpa unsur riba, akad ini menjadi pilihan yang sesuai dengan syariah. Namun, dalam pelaksanaannya, bank syariah harus memastikan bahwa setiap transaksi dilakukan sesuai dengan ketentuan syariah agar terhindar dari penyimpangan yang dapat mengarah pada praktik riba. Oleh karena itu, pengawasan dan kepatuhan terhadap standar syariah sangat penting untuk menjaga integritas akad *murabahah* dalam perbankan syariah.⁷

B. Jenis-jenis *Murabahah*

Murabahah tanpa pesanan adalah bentuk jual beli *murabahah* di mana bank syariah menyediakan barang tanpa mempertimbangkan apakah ada nasabah yang mengajukan pembiayaan atau tidak. Dalam skema ini, pengadaan barang dilakukan terlebih dahulu sebelum adanya transaksi atau akad *murabahah*. Dengan kata lain, bank syariah mengadakan barang tanpa bergantung pada permintaan spesifik dari nasabah. Proses pengadaan barang dalam *murabahah* tanpa pesanan dapat dilakukan melalui beberapa metode, antara lain:

1. Membeli barang jadi langsung dari produsen (menggunakan prinsip *murabahah*).
2. Memesan barang kepada produsen dengan pembayaran penuh setelah akad (mengacu pada prinsip *salam*).
3. Memesan barang kepada produsen dengan pembayaran di muka, baik secara bertahap selama proses produksi maupun setelah barang diserahkan (menggunakan prinsip *istishna*).
4. Memanfaatkan barang dari persediaan yang diperoleh melalui skema *mudharabah* atau *musyarakah*.

Murabahah berdasarkan pesanan adalah transaksi jual beli *murabahah* yang dilakukan setelah adanya permintaan dari nasabah yang mengajukan pembiayaan. Dalam skema ini, bank syariah baru akan mengadakan barang dan melakukan transaksi jual beli setelah ada pesanan dari nasabah yang ingin memperoleh barang atau aset tertentu sesuai kebutuhannya.⁸

C. Teknis Penerapan *Murabahah* di Perbankan Syariah

Dalam praktik perbankan syariah, *murabahah* merupakan akad jual beli antara bank syariah dan nasabah. Dalam akad ini, bank syariah berperan sebagai penyedia barang yang menjualnya kepada nasabah yang mengajukan permintaan. Keuntungan yang diperoleh bank berasal dari margin yang telah disepakati bersama, di mana bank sebagai penjual wajib menginformasikan kepada nasabah mengenai harga pokok barang serta besaran keuntungan yang ditambahkan.⁹

⁷Nur Aeda Et Al., “Akad *Murabahah* Dan Akad *Musyarakah* Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bsi Kantor Cabang Mataram Pejanggik 1,” *Journal Of Economics And Business* 8, No. 2 (November 2, 2022): 1.

⁸Muhamad Rowi Kurniawan Et Al., “The Problem Of Akad *Murabahah* In Sharia Banks: Between Profit-Oriented And Sharia Compliance,” *Demak Universal Journal Of Islam And Sharia* 2, No. 01 (February 8, 2024): 55–66.

⁹Fitria Andriani, “Implementasi Akad *Murabahah* Dan *Musyarakah* Mutanaqishah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia),” *Azzarqa: Jurnal Hukum Bisnis Islam* 11, No. 1 (2019), Accessed March 28, 2025, <Https://Ejournal.Uin-Suka.Ac.Id/Syariah/Azzarqa/Article/View/2078>.

Jual beli *murabahah* ini dapat dilakukan dalam bentuk pesanan, yang dalam pandangan Imam Syafi'i dikenal sebagai *al-amir bi al-shira*, dan juga dapat dikategorikan sebagai *bay' bi tsaman ajil atau bay' muajjal*, yaitu transaksi jual beli di mana barang diserahkan segera sementara pembayarannya dilakukan secara bertahap atau ditangguhkan. Oleh karena itu, *murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli yang diperbolehkan dalam Islam.

Di Indonesia, penerapan akad *murabahah* dalam perbankan syariah berlandaskan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang ketentuan *murabahah* dalam perbankan syariah. Selain itu, regulasi terkait juga diatur dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 9/19/PBI/2007 serta Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/14/DPbs tertanggal 17 Maret 2008.¹⁰

Mekanisme pembiayaan *murabahah* dapat diterapkan dalam berbagai kebutuhan, seperti pengadaan barang, modal kerja, dan renovasi rumah. Berikut adalah beberapa contoh penerapannya dalam perbankan syariah:

1. Pengadaan Barang

Dalam transaksi ini, bank syariah membeli barang yang diinginkan nasabah berdasarkan prinsip jual beli *murabahah*, misalnya sepeda motor, kulkas, atau peralatan pabrik. Sebagai contoh, jika seorang nasabah ingin membeli kulkas, ia dapat mengajukan permohonan kepada bank syariah untuk membelikannya. Setelah melalui proses penilaian kelayakan, bank membeli kulkas tersebut dan menjualnya kepada nasabah dengan harga yang mencakup margin keuntungan yang telah disepakati. Misalnya, jika harga kulkas Rp4.000.000 dan bank menetapkan keuntungan Rp800.000, maka total harga jualnya Rp4.800.000. Jika nasabah memilih cicilan dua tahun, ia akan membayar Rp200.000 per bulan.

2. Modal Kerja

Penyediaan barang sebagai modal kerja juga dapat menggunakan skema jual beli *murabahah*. Namun, transaksi ini hanya bersifat satu kali dan tidak berlaku untuk pembelian barang secara berulang dalam satu akad. Untuk pembiayaan modal kerja dalam bentuk uang, mekanisme *murabahah* kurang tepat karena lebih sesuai menggunakan akad *mudharabah* atau *musyarakah*. Jika modal kerja dibiayai dengan *murabahah*, maka transaksi ini bisa menyerupai pembiayaan konsumen dalam bank konvensional yang mengandung unsur *riba*. Perbedaannya terletak pada prinsipnya, di mana *consumer finance* dalam bank konvensional berbasis pinjaman, sedangkan *murabahah* berbasis jual beli.

3. Renovasi Rumah

Pembelian material untuk renovasi rumah, seperti batu bata, genteng, cat, dan kayu, dapat dilakukan dengan mekanisme *murabahah*. Dalam skema ini, bank syariah menyediakan barang yang dibutuhkan untuk renovasi dan menjualnya kepada nasabah dengan sistem cicilan. Sama seperti pembiayaan

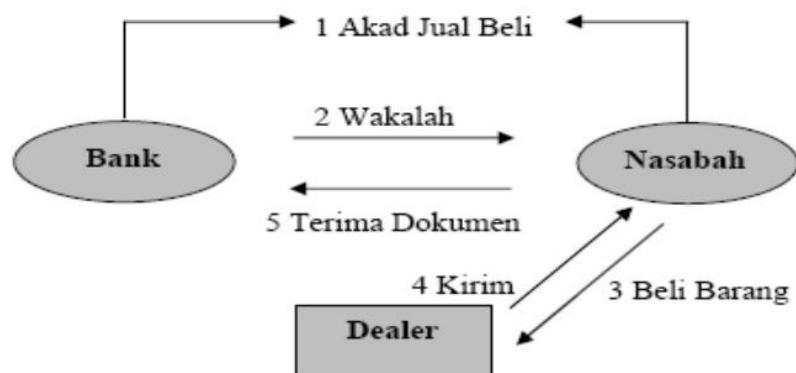
¹⁰Zainol Hasan, "Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi Di BSI KCP Basuki Rahmat Situbondo," *Iltizam: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Islam* 1, No. 2 (January 30, 2024): 112–126.

modal kerja, transaksi ini bersifat sekali putus dan tidak untuk pembelian berulang dalam satu akad.¹¹

D. Perkembangan Penggunaan *Murabahah* di Perbankan Syariah

Bank syariah umumnya menerapkan akad *murabahah* untuk menyediakan pembiayaan jangka pendek bagi nasabah dalam pembelian barang. Dalam praktiknya, mayoritas kontrak *murabahah* yang digunakan adalah skema *Murabahah Kepada Pemesan Pembelian* (KPP). Skema ini disebut demikian karena bank syariah mengadakan barang atau aset khusus untuk memenuhi permintaan nasabah yang telah melakukan pemesanan. Dengan kata lain, sistem ini serupa dengan mekanisme *murabahah* berdasarkan pesanan.

Selain itu, terdapat inovasi dalam penerapan pembiayaan *murabahah*, terutama dalam proses pengadaan barang. Dalam hal ini, bank syariah memanfaatkan akad *wakalah*, yaitu memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang atas nama bank dari pemasok (supplier). Adapun skema pengembangan pembiayaan *murabahah* melalui akad *wakalah* adalah sebagai berikut :



Dalam hal ini, jika bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang dari pemasok, maka kedua belah pihak harus menandatangani kontrak keagenan (agency contract). Melalui kontrak ini, bank memberikan wewenang kepada nasabah untuk bertindak sebagai agennya dalam melakukan pembelian barang dari pihak ketiga atas nama bank. Dengan kata lain, nasabah bertindak sebagai perwakilan bank dalam proses pembelian barang, bukan sebagai pemilik barang tersebut.

Setelah transaksi pembelian dilakukan, nasabah wajib melaporkan kepada bank bahwa barang telah dibeli. Selanjutnya, bank menawarkan barang tersebut kepada nasabah dalam skema jual beli *murabahah*. Ketika kontrak jual beli disepakati, kepemilikan barang secara resmi berpindah kepada nasabah, termasuk segala hak dan risikonya.¹²

¹¹Denisa Arwanita Et Al, “Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan Otomotif Dalam Perspektif Ekonomi Islam,” *At-Tavassuth: Jurnal Ekonomi Islam* 7, No. 1 (June 8, 2022): 81–89.

¹²Mutiara Mutiara, Fadilla Fadilla, And Havis Aravik, “Penerapan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pada Pt.Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (Bprs) Al Falah,” *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbankan Syariah (Jimpas)* 1, No. 2 (December 9, 2021): 207–216.

E. Penyimpangan Praktik *Murabahah* Pada Perbankan Syariah

Praktik *murabahah* dalam perbankan syariah terkadang mengalami penyimpangan, sehingga dapat berujung pada batalnya akad bahkan berpotensi menimbulkan ketidakadilan. Sayangnya, penyimpangan ini masih terus berlangsung tanpa adanya koreksi yang signifikan.

1. Pelanggaran Syarat Kepemilikan (*Milkijah*)

Dalam jual beli, kepemilikan atas barang yang diperjualbelikan merupakan syarat mutlak. Rasulullah saw. melarang seseorang menjual barang yang belum menjadi miliknya, sebagaimana disebutkan dalam hadis riwayat Imam Ahmad dari Hakim bin Hazam: "Janganlah menjual barang yang belum dimiliki olehnya." Namun, dalam praktiknya, perbankan syariah sering kali melanggar syarat ini dalam akad *murabahah* yang diwakilkan kepada nasabah. Bank menyelesaikan akad *murabahah* terlebih dahulu sebelum memiliki barang yang dijualnya, kemudian baru menyisipkan akad *wakalah* untuk memberikan kuasa kepada nasabah dalam membeli barang. Padahal, agar sesuai dengan prinsip syariah, akad *wakalah* seharusnya dilakukan terlebih dahulu agar kepemilikan barang telah sah di tangan bank sebelum akad *murabahah* berlangsung.

Hal ini juga ditegaskan dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*, yang dalam poin sembilan menyebutkan bahwa jika bank ingin mewakilkan nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad *murabahah* hanya boleh dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.¹³

2. Pelanggaran Syarat *Ra'sul Mal Ma'lum*

Pelanggaran ini terjadi dalam skema *murabahah* yang menggunakan *wakalah*, di mana syarat *ra'sul mal* (modal) dan *ribb* (keuntungan) harus diketahui secara jelas. Dalam praktiknya, ketika nasabah mengajukan pembiayaan *murabahah*, bank sering kali menawarkan beberapa pilihan platform pembiayaan beserta margin keuntungan yang ditetapkan.

Namun, bank tidak selalu menetapkan keuntungan berdasarkan harga pokok barang (*ra'sul mal*), melainkan dari jumlah dana yang dikeluarkan untuk pembiayaan. Bahkan, dalam beberapa kasus, bank syariah tidak memperhitungkan harga sebenarnya dari barang yang dibeli, sehingga hal ini membuka peluang terjadinya riba. Dalam jual beli, harus ada barang yang diperjualbelikan; jika tidak, maka transaksi ini dapat menyerupai praktik bunga dalam perbankan konvensional.

3. Penempatan Akad yang Tidak Tepat

Murabahah merupakan akad jual beli, sehingga hanya boleh diterapkan dalam transaksi jual beli barang. Namun, dalam praktiknya, akad ini sering kali diterapkan pada transaksi yang tidak sesuai, seperti pembiayaan renovasi rumah.¹⁴

¹³Fathia Nur Khusna, Andi Rio Pane, And Rifkah Mufida, "Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah," *Kunuz: Journal Of Islamic Banking And Finance* 1, No. 2 (December 30, 2021): 61–73.

¹⁴Zakaria Batubara, "Penetapan Harga Jual Beli Dalam Akad Murabahah Pada Bank Syariah," *IQTISHADUNA: Jurnal Ilmiah Ekonomi Kita* 4, No. 2 (December 31, 2015): 163–176.

Dalam kasus renovasi rumah, syarat kepemilikan barang dan modal yang diketahui (*ra'sul mal*) tidak terpenuhi, sehingga akad *murabahah* tidak dapat diterapkan. Akad yang lebih sesuai untuk pembiayaan jenis ini adalah *istisna'* paralel, di mana pembeli dapat memberikan izin kepada penyedia jasa untuk menggunakan subkontraktor dalam pelaksanaan proyeknya. Dengan demikian, kontrak *istisna'* kedua dapat digunakan untuk memenuhi kewajiban dalam kontrak pertama.¹⁵

Pada dasarnya, produk-produk yang diterapkan dalam perbankan syariah merupakan hasil *ijtihad*. Oleh karena itu, wajar jika dalam praktiknya terdapat perbedaan pendapat (*khilafah*) di antara para ulama dan praktisi. Namun, perbedaan pendapat tersebut tidak dapat dijadikan alasan untuk melakukan pelanggaran demi mempermudah transaksi di bank syariah. Hal ini bertentangan dengan prinsip utama yang harus dijalankan oleh bank syariah, yaitu prinsip kehati-hatian dalam penerapan produk dan akad, terutama dalam transaksi pembiayaan.

Di Indonesia, terdapat berbagai pedoman yang menjadi acuan dalam operasional perbankan syariah, seperti fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), Peraturan Bank Indonesia (PBI), dan regulasi lainnya. Pedoman ini harus diterapkan di seluruh bank syariah agar produk, akad, dan transaksi yang dijalankan sesuai dengan standar yang telah ditetapkan.

Selain itu, perbankan syariah memiliki cakupan yang lebih luas dibandingkan dengan perbankan konvensional, terutama dalam hal variasi akad yang dapat digunakan dalam transaksi pembiayaan. Dengan banyaknya pilihan akad yang tersedia, bank syariah memiliki fleksibilitas dalam menentukan skema pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah dan kebutuhan nasabah.

KESIMPULAN

Dalam praktik perbankan syariah, *murabahah* merupakan akad jual beli antara bank syariah dan nasabah. Dalam skema ini, bank syariah bertindak sebagai penyedia barang yang menjualnya kepada nasabah yang telah memesan untuk keperluan pembelian. Keuntungan yang diperoleh bank dalam transaksi ini merupakan margin keuntungan yang telah disepakati bersama. Sebagai penjual, bank wajib menginformasikan kepada pembeli (nasabah) mengenai harga pokok barang yang dibeli serta jumlah keuntungan yang ditambahkan pada harga tersebut.

Salah satu bentuk pengembangan pembiayaan *murabahah* dalam perbankan syariah terkait dengan mekanisme pengadaan barang. Dalam hal ini, bank syariah menggunakan akad *wakalah* untuk memberikan wewenang kepada nasabah agar membeli barang atas nama bank dari pihak pemasok (supplier). Dengan demikian, nasabah bertindak sebagai wakil bank dalam proses pembelian. Kepemilikan barang tetap berada di tangan bank hingga transaksi jual beli terjadi. Setelah nasabah menyelesaikan pembelian, ia menginformasikan kepada bank, yang kemudian menawarkan barang tersebut kembali kepada nasabah. Setelah akad jual beli disepakati, kepemilikan barang pun beralih sepenuhnya kepada nasabah beserta seluruh risikonya.

¹⁵Waldi Nopriansyah, "Pendekatan Akad Murabahah Di Perbankan Syariah Secara Normatif," *Islamic Banking : Jurnal Pemikiran Dan Pengembangan Perbankan Syariah* 2, No. 2 (2017): 15–24.

Namun, dalam praktiknya, terdapat sejumlah penyimpangan dalam penerapan akad *murabahah* di perbankan syariah. Beberapa di antaranya adalah pelanggaran terhadap syarat kepemilikan (*milkijah*), ketidakjelasan modal awal (*ra'sul mal ma'lum*), serta penggunaan akad yang tidak sesuai dengan prinsip syariah.

DAFTAR PUSTAKA

Aeda, Nur, Yunia Ulfa Variana, Adhitya Bagus Singandaru, And Syafrani Ningsih. “Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bsi Kantor Cabang Mataram Pejanggik 1.” *Journal Of Economics And Business* 8, No. 2 (November 2, 2022): 187–208.

Andriani, Fitria. “Implementasi Akad Murabahah Dan Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia).” *Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam* 11, No. 1 (2019). Accessed March 28, 2025. <Https://Ejournal.Uin-Suka.Ac.Id/Syariah/Azzarqa/Article/View/2078>.

Arwanita, Denisa, Desi Rahma Wati, Elma Mutia, Erniza Aprianingsih, And Ahmad Hazas Syarif. “Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan Otomotif Dalam Perspektif Ekonomi Islam.” *At-Tawassuth: Jurnal Ekonomi Islam* 7, No. 1 (June 8, 2022): 81–89.

Batubara, Zakaria. “Penetapan Harga Jual Beli Dalam Akad Murabahah Pada Bank Syariah.” *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Ekonomi Kita* 4, No. 2 (December 31, 2015): 163–176.

Hasan, Zainol. “Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Subsidi Di Bsi Kcp Basuki Rahmat Situbondo.” *Iltizam : Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Islam* 1, No. 2 (January 30, 2024): 112–126.

Ikbal, Muhammad, And Chaliddin Chaliddin. “Akad Murabahah Dalam Islam.” *Al-Hiwalah : Jurnal Syariah Economic Law* 1, No. 2 (December 29, 2022): 143–156.

Khusna, Fathia Nur, Andi Rio Pane, And Rifkah Mufida. “Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah.” *Kunuż: Journal Of Islamic Banking And Finance* 1, No. 2 (December 30, 2021): 61–73.

Kurniawan, Muhamad Rowi, Abdurrahman, Sinta Thia Anggraeni, Uswatun Hasanah, And Marwiyah. “The Problem Of Akad Murabahah In Sharia Banks: Between Profit-Oriented And Sharia Compliance.” *Demak Universal Journal Of Islam And Sharia* 2, No. 01 (February 8, 2024): 55–66.

Muchtar, Masruri. “Analisis Risiko Akad Murabahah Di Perbankan Syariah.” *Info Artha* 5, No. 1 (July 28, 2021): 67–74.

Mutiara, Mutiara, Fadilla Fadilla, And Havis Aravik. “Penerapan Akad *Murabahah* Dalam Pembiayaan Pada Pt.Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (Bprs) Al Falah.” *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbankan Syariah (Jimpas)* 1, No. 2 (December 9, 2021): 207–216.

Nasution, Jafar, Ali Hardana, And Arti Damisa. “Implementasi Akad Murabahah Untuk Pembiayaan Modal Usaha Di Bank Syariah Indonesia Sipirok.” *Jurnal*

Pengabdian Masyarakat: Pemberdayaan, Inovasi Dan Perubahan 2, No. 4 (July 27, 2022): 140–149.

Nopriansyah, Waldi. “Pendekatan Akad Murabahah Di Perbankan Syariah Secara Normatif.” *Islamic Banking: Jurnal Pemikiran Dan Pengembangan Perbankan Syariah* 2, No. 2 (2017): 15–24.

Riyani, Ade, Gama Pratama, Surahman Surahman, And Heru Cahyono. “Analisis Sistem Pengelolaan Keuangan Pembiayaan Syariah Dengan Akad Murabahah.” *Ecobankers: Journal Of Economy And Banking* 3, No. 1 (February 28, 2022): 1–7.

Syauqot, Roifatus. “Aplikasi Akad Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syariah.” *Jurnal Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah* 3, No. 1 (June 2, 2018). Accessed March 28, 2025. <Https://Journal.Um-Surabaya.Ac.Id/Mas/Article/View/1489>.

Winarto, Wahid Wachyu Adi, And Fatimatul Falah. “Analisis Sistem Pengelolaan Keuangan Produk Pembiayaan Syariah Dengan Akad Murabahah.” *Jps (Jurnal Perbankan Syariah)* 1, No. 2 (October 12, 2020): 150–161.