



## Posisi Strategis Akad Murabahah dalam Pembiayaan Syariah: Sebuah Telaah Literatur

Muhammad Rafi<sup>\*1</sup>, Ahmad Rezky Adenan<sup>2</sup>, Noor Helmalia Agus<sup>3</sup>, Muhammad Zeini Badaly<sup>4</sup>,  
Erwan Setyanoor<sup>5</sup>

<sup>1234</sup>Institut Agama Islam Darul Ulum Kandangan, Indonesia

Email: amduniky@gmail.com<sup>1</sup>, Mhmdrafi029@gmail.com<sup>2</sup>, mzeinibadali@gmail.com<sup>3</sup>,  
noorhelmaliaa05007@gmail.com<sup>4</sup> erwansetyanor@gmail.com<sup>5</sup>

### Abstract

*This study aims to examine the strategic position of the murabahah contract in Islamic financing through a literature review approach. Murabahah is one of the most widely used Islamic banking products, as it emphasizes the principles of transparency and fairness, making it an essential instrument in the development of the Islamic financial system. The research method applied is a literature review, analyzing various academic sources, fatwas, regulations, and previous studies that discuss the practice and implications of murabahah contracts. Data were collected through a comprehensive review of relevant literature and then critically and comparatively analyzed. The findings indicate that murabahah plays a dominant role in Islamic financing, both in consumptive financing (such as housing and vehicle purchases) and productive financing (working capital and investment). Its main strengths lie in the clarity of contract structure, transparency of profit margins, and compliance with sharia principles. Furthermore, murabahah is relatively easy to implement, low-risk, and widely accepted by society. In conclusion, murabahah occupies a strategic position in Indonesian Islamic banking because it supports financial system stability, expands access to financing, and contributes to community empowerment and MSME development. Therefore, murabahah can continue to serve as a main pillar in the sustainable growth of the Islamic finance industry.*

**Keywords:** Islamic Economy, Literature Review, Murabahah Contract, Sharia Financing

### Abstrak

*Penelitian ini bertujuan untuk menelaah posisi strategis akad murabahah dalam pembiayaan syariah dengan pendekatan literatur. Akad murabahah merupakan salah satu produk utama perbankan syariah yang banyak digunakan karena menekankan prinsip transparansi dan keadilan, sehingga mampu menjadi instrumen penting dalam pengembangan sistem keuangan Islam. Metode penelitian yang digunakan adalah literature review dengan menelaah berbagai sumber akademik, fatwa, regulasi, serta hasil penelitian sebelumnya yang membahas praktik dan implikasi akad murabahah. Data dikumpulkan melalui studi pustaka dari berbagai literatur yang relevan, kemudian dianalisis secara kritis dan komparatif. Hasil kajian menunjukkan bahwa akad murabahah memiliki peran dominan dalam pembiayaan syariah, baik untuk kebutuhan konsumtif (seperti pembelian rumah dan kendaraan) maupun produktif (modal kerja dan investasi). Kekuatan utamanya terletak pada kejelasan struktur akad, keterbukaan margin keuntungan, serta kesesuaiannya dengan prinsip syariah. Selain itu, akad ini relatif mudah diterapkan, berisiko rendah, dan diterima secara luas oleh masyarakat. Kesimpulan dari telaah ini adalah bahwa akad murabahah menempati posisi strategis dalam perbankan syariah Indonesia karena mendukung stabilitas sistem keuangan, memperluas akses pembiayaan, serta berkontribusi pada pemberdayaan ekonomi masyarakat dan UMKM. Dengan demikian, murabahah dapat terus dijadikan pilar utama dalam pengembangan industri keuangan syariah yang berkelanjutan.*

**Kata kunci:** Akad Murabahah, Ekonomi Islam, Literatur Review, Pembiayaan Syariah

## PENDAHULUAN

Bentuk perwujudan ekonomi yang sesuai syariah adalah lahirnya lembaga keuangan syariah berupa bank maupun non bank yaitu dengan undang-undang no.10 thn 1998 tentang perbankan “yang merupakan transformasi/ perubahan atas undang-undang no 7 thn 1992 tentang perbankan” dalam pasal 1 ayat 3 menetapkan bahwa salah satu bentuk usaha bank adalah pembiayaan dan melakukan kegiatan lain berdasarkan prinsip syariah”(Susilo, 2001: 109). Kedudukan dan peran lembaga tersebut sebagai penengah atau mediator antara debitur dan kreditur dianggap penting dalam pengembangan sistem ekonomi kerakyatan

Bank syariah pada awalnya dikembangkan sebagai suatu respon dari kelompok ekonom dan praktisi perbankan muslim yang berupaya mengakomodasi desakan dari berbagai pihak yang menginginkan agar tersedia jasa transaksi keuangan yang dilaksanakan sejalan dengan nilai moral dan prinsip-prinsip syariah islam. “Utamanya adalah berkaitan dengan pelarangan praktik riba, kegiatan maisir (spekulasi), dan gharar (ketidakjelasan)” (Muhammad, 2014: 1).

Bank Syariah merupakan lembaga keuangan yang kegiatannya adalah menghimpun dana dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan dana dalam bentuk pembiayaan. Bank Syariah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk wadiah dan mudharabah. Adapun bentuk-bentuk pembiayaan perbankan yang berdasarkan prinsip syariah, yaitu pembiayaan dengan prinsip bagi hasil (Musyarakah dan Mudharabah), pembiayaan dengan prinsip jual beli atau piutang (Murabahah, Salam dan Isthisna), pembiayaan dengan prinsip sewa (Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik), serta pinjaman Qard.

Pembiayaan prinsip jual beli (murabahah) pada dasarnya sama dengan kredit pembiayaan sistem bunga yang dioperasikan oleh bank konvensional. Namun begitu, antara pembiayaan sistem kredit dengan pembiayaan murabahah terletak perbedaan yang sangat esensial. Perbedaan itu terlihat pada sistem bunga dan prinsip keuntungan jual beli yang sudah disepakati bersama untuk pembiayaan murabahah. Menurut hukum Islam, bank syariah dalam operasionalnya tetap diperbolehkan mengambil keuntungan atau ujah (ongkos) dalam segala bentuk pembiayaan atau jasa akan tetapi dalam mengambil ujah bank syariah tidak diperkenankan menggunakan sistem bunga, maka ditetapkanlah prinsip bagi hasil yang menyeluruh pada semua produk pembiayaan bank syariah sebagai pengganti dari sistem bunga (Mirawati, 2017: 140).

Kompilasi hukum ekonomi syariah, menjelaskan murabahah adalah pembiayaan yang sama-sama saling menguntungkan dilakukan oleh pemilik modal dengan pihak yang memerlukan dana melalui suatu transaksi jual beli barang yang mana memberitahukan bahwa harga perolehan barang tersebut dengan harga jual terdapat perbedaan yang menjadi keuntungan pemilik modal dan pengembaliannya dilakukan secara mengangsur atau bertahap (Setyanoor, 2020: 19).

Pembayaran murabahah dapat dilakukan dengan dua cara yaitu tunai dan cicilan. Dalam murabahah juga diperbolehkan adanya perbedaan harga barang dengan metode pembayaran yang berbeda. Murabahah diidentikkan dengan adanya penyerahan barang di awal akad dan kemudian melaksanakan pembayaran (setelah awal akad), baik dalam bentuk cicilan atau tunai. Selama akad murabahah belum berakhir maka harga jual beli tidak boleh berubah, apabila terjadi perubahan maka akad tersebut menjadi batal (Arifin, 2009: 22).

Posisi strategis akad murabahah dalam pembiayaan syariah terletak pada dominasi penggunaannya dalam penyaluran dana, prinsip keadilan dan transparansi yang dijunjung tinggi, fleksibilitas produk, serta peranannya dalam mendukung pengembangan ekonomi syariah secara luas. Akad ini menjadi tulang punggung pembiayaan syariah yang efektif dan efisien di Indonesia

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan desain *literature review* dengan pendekatan deskriptif-analitis. Proses pengumpulan data dilakukan melalui penelusuran literatur pada database akademik seperti *Google Scholar*, perpustakaan digital universitas, serta sumber resmi regulator (OJK, DSN-MUI, dan Bank Indonesia).

Menurut Snyder mengatakan bahwa Literature Riview adalah sebuah metodologi penelitian yang bertujuan untuk mengumpulkan dan mengambil inti sari dari penelitian sebelumnya, dan menganalisa beberapa overview para ahli yang tertulis dalam teks (Snyder: 2019: 333-339). Yang dimaksud dengan Literature Riview bukan hanya sekedar membaca literature, tetapi lebih kearah analisis dan evaluasi yang mendalam dan kritis tentang penelitian sebelumnya pada suatu topik tertentu.

Kriteria literatur yang digunakan mencakup publikasi dalam rentang waktu 2000–2023, dengan alasan agar kajian mencakup landasan teoretis awal mengenai murabahah hingga perkembangan kontemporer dalam praktik perbankan syariah. Jenis sumber yang ditelaah meliputi:

1. Jurnal ilmiah terindeks nasional dan internasional yang membahas murabahah dalam perspektif hukum, ekonomi, dan praktik perbankan.
2. Buku teks dan referensi akademik yang menjelaskan teori dasar perbankan syariah dan akad murabahah.
3. Tesis dan disertasi yang relevan dengan implementasi murabahah pada bank syariah di Indonesia.
4. Dokumen regulasi dan fatwa resmi, seperti Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, UU No. 21 Tahun 2008, dan peraturan OJK.

Secara keseluruhan, terdapat 30 dokumen utama yang dianalisis, terdiri dari 15 artikel jurnal, 7 buku, 5 tesis/disertasi, dan 3 dokumen regulasi resmi. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif dengan cara mengidentifikasi tema, membandingkan temuan antar literatur, serta mengevaluasi posisi strategis akad murabahah dalam pembiayaan syariah.

Intervensi utama yang ditelaah pada Literature Riview ini adalah Telaah Literatur Atas Posisi Strategis Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Syariah. Teknik pengumpulan data melalui <https://scholar.google.com/> dengan keyword pencarian akad murabahah, pembiayaan syariah.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Pengertian Akad Murabahah

Murabahah berasal dari bahasa Arab yakni *ar-ribhun* yang berarti keuntungan, kelebihan, atau tambahan. Di dunia perbankan syariah, perjanjian ini terjadi antara bank dengan nasabah yang memerlukan barang tersebut. Pada dasarnya, murabahah adalah transaksi penjualan. Yang membedakan akad ini dengan praktik penjualan di perbankan konvensional adalah informasi yang diberikan kepada pembeli (Waluyo, 2014: 63).

Dalam istilah fikih, murabahah berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan yang diinginkan (Ascarya, 2008: 81-82).

Murabahah menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Salah satu bentuk penyaluran dana pada bank syariah adalah melalui produk pembiayaan murabahah. Jual beli barang, modal kerja, pembangunan rumah, dan lain sebagainya pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang sudah disepakati.

Karakteristik murabahah yaitu bahwa penjual harus memberi tahu pembeli mengenai harga pembelian produk dengan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut (Nasution, dkk, 2021: 132-152).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bahwa dalam teknis yang terdapat di perbankan syariah, murabahah merupakan akad jual beli yang terjadi antara pihak bank syariah dengan nasabah. Dalam hal ini, bank syariah merupakan pihak penyedia barang yang menjual kepada nasabah yang memesan dalam rangka pembelian barang tersebut. Keuntungan yang diperoleh dari pihak bank syariah dalam transaksi ini merupakan keuntungan jual beli yang telah disepakati secara bersama, di mana bank selaku penjual harus memberitahu terlebih dahulu kepada pembeli (nasabah) tentang harga pokok pembelian barang dan menyertakan jumlah keuntungan yang ditambahkan.

#### Objek Pembiayaan Murabahah

Objek pembiayaan murabahah maupun kegiatan usaha yang diselenggarakan menggunakan obyek pembiayaan tersebut harus terhindar dari sifat-sifat yang melanggar syariah, seperti:

1. Riba, penambahan pendapatan secara batil akibat pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (ribha fadhl) atau dalam transaksi pinjem-meminjam yang mempersyaratkan nasabah penerima fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (riba nasi'ah).
2. Maysir, transaksi yang digantungkan pada suatu keadaan yang tidak pasti dan memiliki probabilitas mengambil keuntungan atas kerugian pihak lain.
3. Gharar, transaksi dengan menggunakan objek yang tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan.
4. Haram, baik obyek maupun transaksi yang dilarang oleh syariah.
5. Zalim, transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi satu pihak.
6. Risywah (suap), pemberian yang diberikan kepada seseorang agar mendapatkan kepentingan tertentu.

Adapun cara pembayaran dalam murabahah yang sesuai dengan SOP OJK, Jika rukun dan syarat yang telah terpenuhi, maka bank dan nasabah dapat memilih mekanisme pembayaran berdasarkan jenis-jenis jual beli murabahah sebagai berikut:

1. Murabahah dengan tunai, yaitu jual beli barang dimana bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli.
2. Murabahah dengan cicilan (bitsaman ajil), yaitu jual beli barang dimana harga jual dicantumkan dalam akad jual beli (Huda, 2013: 19).

#### Rukun dan Syarat Akad Murabahah

Murabahah merupakan bagian dari jual beli, maka pada dasarnya rukun dan syarat murabahah juga sama dengan rukun dan syarat jual beli secara umum, yaitu penjual, pembeli, sighthat dan barang atau sesuatu yang diakadkan

Rukun pada akad murabahah yang memang harus dipenuhi agar dapat dikatakan sah, di antaranya:

1. Penjual (ba'i), penjual akad murabahah adalah pihak bank syariah. Secara teknis, biasanya pihak bank syariah bertugas untuk membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank itu sendiri.
2. Pembeli (musytari), pembeli dalam akad murabahah adalah nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan ke bank syariah. Pembeli memiliki hak untuk memilih barang sesuai dengan apa yang dikehendakinya.
3. Objek (mabi'), objek akad murabahah yang sering digunakan dalam transaksi ini adalah barang yang bersifat konsumtif

4. Harga (tsaman), harga dalam akad murabahah diistilahkan dengan pricing atau plafond pembiayaan.
5. Ijab dan kabul (sighat), biasanya memuat tentang spesifikasi barang yang diinginkan nasabah dan kesediaan pihak bank syariah dalam pengadaan barang. Pihak bank syariah juga harus memberitahukan harga pokok pembelian dan jumlah keuntungan yang ditawarkan kepada nasabah. Kemudian, penentuan lama angsuran dapat dilakukan setelah kesepakatan terjadi (Ascarya, 2008: 82).

Adapun syarat yang harus dipenuhi saat melakukan transaksi pada akad murabahah, sebagai berikut:

1. Penjual memberi tahu harga pokok kepada calon pembeli.
2. Akad pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
3. Akad harus bebas dari riba.
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli apabila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian

### **Akad Murabahah dalam Fatwa DSN MUI**

Aturan tentang Murabahah yang tercantum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN- MUI/IV/2000, tanggal 1 April 2000 tentang Murabahah yaitu: Menimbang, Mengingat, Memperhatikanz Memutuskan, menetapkan: Fatwa tentang Murabahah.

Pertama: Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah:

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

Kedua: Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum petjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka :
  - a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga;
  - b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga: Jaminan dalam Murabahah:

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

Keempat: Utang dalam Murabahah:

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

Kelima: Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam: Bangkrut dalam Murabahah:

1. Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan (Ananda, dkk, 2020 67).

Pembiayaan Syariah

Menurut M. Syafi'i Antonio. Pembiayaan adalah pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan devisa unit (Antonio, 2001: 160).

Menurut Veithzal Rival dan Arifin dalam bukunya yang berjudul "Islamic Banking", Pembiayaan atau financing adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik sendiri maupun lembaga. Atau pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- a. Transaksi dalam bentuk mudharabah dan musyarakah.
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang mudharabah, salam, dan istishna'
- d. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk Qard, dan

e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multi jasa (Ismail, 2011: 105).

Pembiayaan syariah secara umum kegiatan suatu bank antara lain adalah penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan, giro, dan deposito, kemudian menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan, serta kegiatan jasa-jasa keuangan lainnya (Kasmir, 2002: 92).

Pembiayaan merupakan kegiatan bank syariah dan lembaga keuangan lainnya contohnya BMT dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana

#### Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Syariah

Menurut UU No. 21 Tahun 2008, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa (a) transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah; (b) transaksi sewamenyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik; (c). transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna'; (d) transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh; dan (e) transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil (Yuliana, dkk, 2012: 76-98).

Pembiayaan murabahah yang terdapat pada perbankan syariah diterapkan dalam pembiayaan modal kerja, pengadaan barang, pembangunan rumah dan lainlain. Beberapa contoh penerapan pembiayaan murabahah pada perbankan syariah yakni Modal Kerja (Modal Kerja berupa Barang). Pembiayaan untuk modal kerja dapat dilakukan dengan prinsip jual beli murabahah. Akan tetapi, transaksi ini hanya berlaku sekali putus, bukan satu akad dengan pembelian barang berulangulng

Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan Murabahah adalah Akad transaksi muamalah dengan menerapkan prinsip jual beli barang sebesar harga perolehan barang ditambah margin yang disepakati oleh para pihak. Harga perolehan diinformasikan oleh penjual kepada pembeli. Pembiayaan Murabahah adalah Produk pembiayaan perbankan syariah untuk memenuhi kebutuhan Nasabah dengan penggunaan akad Murabahah dan Wakalah di dalamnya (OJK, 2016).

Obyek Murabahah Barang yang dijadikan underlying asset of transaction pada pembiayaan Murabahah yang harus disebutkan secara jelas, detail dan terperinci dalam kontrak. Barang yang dijualbelikan harus halal secara zat maupun cara perolehannya. Menurut Lukman Hakim Murabahah merupakan akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga jual yang terdiri atas harga pokok barang dan tingkat keuntungan tertentu tas barang, dimana harga jual tersebut disetujui pembeli (Hakim, dkk, 2012: 17).

Dalam Pasal 1 angka 7 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha 7 Berdasarkan Prinsip Syariah Murabahah adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Dalam Pasal 20 angka 6 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al-mal (pemilik modal) dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al-mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.

Berdasarkan pendapat di atas Murabahah adalah akad jual beli yang disepakati antara Bank syariah dengan nasabah, dimana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank dari pemasok + margin keuntungan) pada waktu yang ditetapkan sesuai kesepakatan.

Pengadaan Barang Pembiayaan Bank syariah dengan prinsip jual beli murabahah, dengan tujuan pembiayaan untuk pengadaan barang seperti pembelian kendaraan (berupa: sepeda motor, mobil), kulkas, kebutuhan barang untuk investasi (Logam Mulia) dan sejenisnya. Apabila seorang nasabah ingin memiliki sebuah kendaraan, nasabah tersebut dapat datang ke bank syariah dan kemudian mengajukan permohonan agar bank membelikan barang yang di inginkan.

Setelah bank syariah meneliti keadaan nasabah dan menganggap bahwa ia layak untuk mendapatkan pembiayaan untuk pengadaan kendaraan, bank kemudian membeli kendaraan yang dimaksud dan menyerahkannya kepada pemohon atau nasabah. Harga kendaraan tersebut sebesar Rp. 14.000.000,- dan pihak bank ingin mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 1.000.000,-. Jika pembayaran angsuran selama dua tahun, maka nasabah dapat mencicil pembayarannya sebesar Rp. 6250.000,- per bulan (Basri, dkk, 2022: 375-380).

Selain memberikan keuntungan kepada bank syariah, nasabah juga dibebani dengan biaya administrasi yang jumlahnya belum ada ketentuannya. Dalam praktiknya biaya ini menjadi pendapatan fee base income bank syariah. Biaya-biaya lain yang harus ditanggung oleh nasabah adalah biaya asuransi, biaya notaris atau biaya kepada pihak ketiga (Wiroso, 2005: 5).

Murabahah yang demikian ini dinamakan juga dengan murabahah kontemporer, karena yang sebelumnya akad ini hanya dilakukan oleh dua pihak, akan tetapi di era sekarang yang mana bank syariah bertindak sebagai lembaga keuangan yang dimana sebagai perantara antara kreditur maupun debitur, oleh karena itu dalam akad murabahah di perbankan syariah, pihak bank membelikan terlebih dahulu barang atau mewakili kepada pihak nasabah sebagai wakil bank dan bertransaksi kepada pemilik barang, kemudian melakukan akad jual beli dengan nasabah (Setyanoor, 2020).

Akad baku pada pembiayaan murabahah di bank syariah tidak bertentangan dengan prinsip syariah sepanjang pada akad tersebut memenuhi keabsahan akad, yaitu dengan memenuhi rukun dan syarat akad murabahah, tidak melanggar unsur yang dilarang menurut syariah yaitu gharar, maysir, riba, zalim dan objek haram dan tidak melanggar prinsip perjanjian syariah, yaitu kebebasan berkontrak, konsensualisme, kejujuran, itikad baik, persamaan, keseimbangan, keadilan, dan amanah. Akad baku pada pembiayaan murabahah di beberapa bank syariah telah memuat klausul sesuai dengan karakteristik dari pembiayaan murabahah tersebut dan yang telah memuat syarat minimum yang harus ada dalam akad sebagaimana ditentukan dalam fatwa Dewan Syariah Nasional yang dirumuskan dalam Peraturan Bank Indonesia. Ciri dasar kontrak pembiayaan murabahah adalah (Rahmawaty, dkk, 2007: 187-203).

#### Skema Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Syariah

##### Skema Pembiayaan Akad Murabahah

Keterangan : Bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli

1. Nasabah datang ke Bank untuk melakukan pembiayaan murabahah, Bank dan Nasabah melakukan negosiasi dan nasabah melengkapi berkas yang dibutuhkan dalam pembiayaan.
2. Setelah semua persyaratan sudah lengkap dan Bank menerimanya, proses selanjutnya adalah pengakatan antara Bank dan Nasabah. Dalam pengakatan harus jelas siapa

- nasabah yang melakukan pembiayaan dan harus di sebutkan jenis barang beserta spesifikasinya, dan Bank juga harus menyebutkan harga barang ditambah dengan keuntungan.
3. Setelah nasabah setuju dengan perjanjian akad, kemudian Bank membeli barang kepada produsen atau suplier sesuai spesifikasi yang diinginkan nasabah.
  4. Penyerahan barang dari suplier kepada nasabah.
  5. Nasabah menerima barang tersebut.
  6. Nasabah membayar kepada Bank dengan cara angsuran dan jangka waktu yang disepakati antara Bank dan Nasabah (Salman, 2014: 141).

### **Pengertian Akad Murabahah**

Murabahah berasal dari bahasa Arab yakni ar-ribhun yang berarti keuntungan, kelebihan, atau tambahan. Di dunia perbankan syariah, perjanjian ini terjadi antara bank dengan nasabah yang memerlukan barang tersebut. Pada dasarnya, murabahah adalah transaksi penjualan. Yang membedakan akad ini dengan praktik penjualan di perbankan konvensional adalah informasi yang diberikan kepada pembeli (Waluyo, 2014: 63).

Dalam istilah fikih, murabahah berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan yang diinginkan (Ascarya, 2008: 81-82).

Murabahah menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Salah satu bentuk penyaluran dana pada bank syariah adalah melalui produk pembiayaan murabahah. Jual beli barang, modal kerja, pembangunan rumah, dan lain sebagainya pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang sudah disepakati. Karakteristik murabahah yaitu bahwa penjual harus memberi tahu pembeli mengenai harga pembelian produk dengan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut (Nasution, dkk, 2021: 132-152).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bahwa dalam teknis yang terdapat di perbankan syariah, murabahah merupakan akad jual beli yang terjadi antara pihak bank syariah dengan nasabah. Dalam hal ini, bank syariah merupakan pihak penyedia barang yang menjual kepada nasabah yang memesan dalam rangka pembelian barang tersebut. Keuntungan yang diperoleh dari pihak bank syariah dalam transaksi ini merupakan keuntungan jual beli yang telah disepakati secara bersama, di mana bank selaku penjual harus memberitahu terlebih dahulu kepada pembeli (nasabah) tentang harga pokok pembelian barang dan menyertakan jumlah keuntungan yang ditambahkan.

### **Objek Pembiayaan Murabahah**

Objek pembiayaan murabahah maupun kegiatan usaha yang diselenggarakan menggunakan obyek pembiayaan tersebut harus terhindar dari sifat-sifat yang melanggar syariah, seperti:

1. Riba, penambahan pendapatan secara batil akibat pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (ribha fadhil) atau dalam transaksi pinjem-meminjam yang mempersyaratkan nasabah penerima fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (riba nasi'ah).
2. Maysir, transaksi yang digantungkan pada suatu keadaan yang tidak pasti dan memiliki probabilitas mengambil keuntungan atas kerugian pihak lain.

3. Gharar, transaksi dengan menggunakan objek yang tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan.
4. Haram, baik obyek maupun transaksi yang dilarang oleh syariah.
5. Zalim, transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi satu pihak.
6. Risywah (suap), pemberian yang diberikan kepada seseorang agar mendapatkan kepentingan tertentu.

Adapun cara pembayaran dalam murabahah yang sesuai dengan SOP OJK, Jika rukun dan syarat yang telah terpenuhi, maka bank dan nasabah dapat memilih mekanisme pembayaran berdasarkan jenis-jenis jual beli murabahah sebagai berikut:

1. Murabahah dengan tunai, yaitu jual beli barang dimana bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli.
2. Murabahah dengan cicilan (bitsaman ajil), yaitu jual beli barang dimana harga jual dicantumkan dalam akad jual beli (Huda, 2013: 19).

### **Rukun dan Syarat Akad Murabahah**

Murabahah merupakan bagian dari jual beli, maka pada dasarnya rukun dan syarat murabahah juga sama dengan rukun dan syarat jual beli secara umum, yaitu penjual, pembeli, sighthat dan barang atau sesuatu yang diakadkan

Rukun pada akad murabahah yang memang harus dipenuhi agar dapat dikatakan sah, di antaranya:

1. Penjual (ba'i), penjual akad murabahah adalah pihak bank syariah. Secara teknis, biasanya pihak bank syariah bertugas untuk membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank itu sendiri.
2. Pembeli (musytari), pembeli dalam akad murabahah adalah nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan ke bank syariah. Pembeli memiliki hak untuk memilih barang sesuai dengan apa yang dikehendakinya.
3. Objek (mabi'), objek akad murabahah yang sering digunakan dalam transaksi ini adalah barang yang bersifat konsumtif
4. Harga (tsaman), harga dalam akad murabahah diistilahkan dengan pricing atau plafond pembiayaan.
5. Ijab dan kabul (sighthat), biasanya memuat tentang spesifikasi barang yang diinginkan nasabah dan kesediaan pihak bank syariah dalam pengadaan barang. Pihak bank syariah juga harus memberitahukan harga pokok pembelian dan jumlah keuntungan yang ditawarkan kepada nasabah. Kemudian, penentuan lama angsuran dapat dilakukan setelah kesepakatan terjadi (Ascarya, 2008: 82).

Adapun syarat yang harus dipenuhi saat melakukan transaksi pada akad murabahah, sebagai berikut:

1. Penjual memberi tahu harga pokok kepada calon pembeli.
2. Akad pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
3. Akad harus bebas dari riba.
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli apabila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian

### **Akad Murabahah dalam Fatwa DSN MUI**

Aturan tentang Murabahah yang tercantum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN- MUI/IV/2000, tanggal 1 April 2000 tentang Murabahah yaitu: Menimbang, Mengingat, Memperhatikanz Memutuskan, menetapkan: Fatwa tentang Murabahah.

Pertama: Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.

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

Kedua: Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

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

Ketiga: Jaminan dalam Murabahah:

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

Keempat: Utang dalam Murabahah:

1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.

3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan,

Kelima: Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam: Bangkrut dalam Murabahah:

1. Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan (Ananda, dkk, 2020: 67).

### **Pembiayaan Syariah**

Menurut M. Syafi'i Antonio. Pembiayaan adalah pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan devisa unit (Antonio, 2001: 160).

Menurut Veithzal Rival dan Arifin dalam bukunya yang berjudul "Islamic Banking", Pembiayaan atau financing adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik sendiri maupun lembaga. Atau pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- a. Transaksi dalam bentuk mudharabah dan musyarakah.
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang mudharabah, salam, dan istishna'
- d. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk Qard, dan
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multi jasa (Ismail, 2011: 105).

Pembiayaan syariah secara umum kegiatan suatu bank antara lain adalah penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan, giro, dan deposito, kemudian menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan, serta kegiatan jasa-jasa keuangan lainnya (Kasmir, 2002: 92).

Pembiayaan merupakan kegiatan bank syariah dan lembaga keuangan lainnya contohnya BMT dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana

### **Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Syariah**

Menurut UU No. 21 Tahun 2008, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa (a) transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah; (b) transaksi sewamenyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik; (c). transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna'; (d) transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh; dan (e) transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil (Yuliana, dkk, 2012: 76-98).

Pembiayaan murabahah yang terdapat pada perbankan syariah diterapkan dalam pembiayaan modal kerja, pengadaan barang, pembangunan rumah dan lainlain. Beberapa contoh penerapan pembiayaan murabahah pada perbankan syariah yakni

Modal Kerja (Modal Kerja berupa Barang). Pembiayaan untuk modal kerja dapat dilakukan dengan prinsip jual beli murabahah. Akan tetapi, transaksi ini hanya berlaku sekali putus, bukan satu akad dengan pembelian barang berulang

Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan Murabahah adalah Akad transaksi muamalah dengan menerapkan prinsip jual beli barang sebesar harga perolehan barang ditambah margin yang disepakati oleh para pihak. Harga perolehan diinformasikan oleh penjual kepada pembeli. Pembiayaan Murabahah adalah Produk pembiayaan perbankan syariah untuk memenuhi kebutuhan Nasabah dengan penggunaan akad Murabahah dan Wakalah di dalamnya (OJK, 2016).

Obyek Murabahah Barang yang dijadikan underlying asset of transaction pada pembiayaan Murabahah yang harus disebutkan secara jelas, detail dan terperinci dalam kontrak. Barang yang dijualbelikan harus halal secara zat maupun cara perolehannya. Menurut Lukman Hakim Murabahah merupakan akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga jual yang terdiri atas harga pokok barang dan tingkat keuntungan tertentu atas barang, dimana harga jual tersebut disetujui pembeli (Hakim, dkk, 2012: 17).

Dalam Pasal 1 angka 7 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha 7 Berdasarkan Prinsip Syariah Murabahah adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Dalam Pasal 20 angka 6 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al-mal (pemilik modal) dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al-mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.

Berdasarkan pendapat di atas Murabahah adalah akad jual beli yang disepakati antara Bank syariah dengan nasabah, dimana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank dari pemasok + margin keuntungan) pada waktu yang ditetapkan sesuai kesepakatan.

Pengadaan Barang Pembiayaan Bank syariah dengan prinsip jual beli murabahah, dengan tujuan pembiayaan untuk pengadaan barang seperti pembelian kendaraan (berupa: sepeda motor, mobil), kulkas, kebutuhan barang untuk investasi (Logam Mulia) dan sejenisnya. Apabila seorang nasabah ingin memiliki sebuah kendaraan, nasabah tersebut dapat datang ke bank syariah dan kemudian mengajukan permohonan agar bank membelikan barang yang di inginkan.

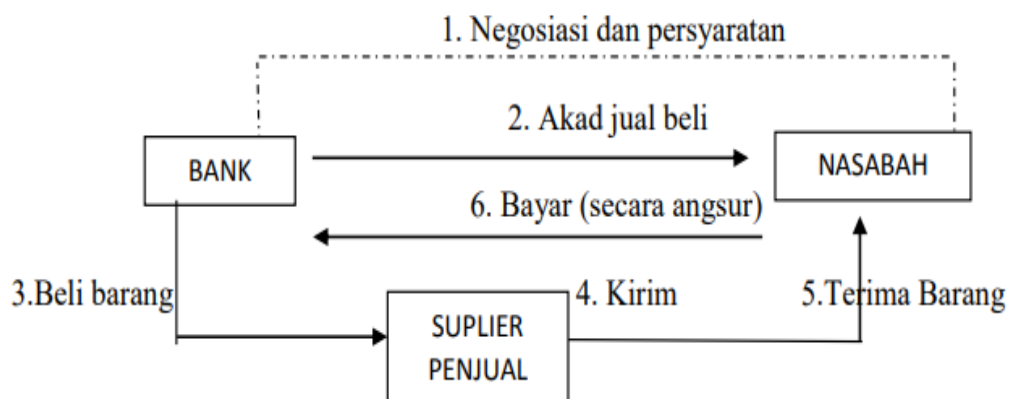
Setelah bank syariah meneliti keadaan nasabah dan menganggap bahwa ia layak untuk mendapatkan pembiayaan untuk pengadaan kendaraan, bank kemudian membeli kendaraan yang dimaksud dan menyerahkannya kepada pemohon atau nasabah. Harga kendaraan tersebut sebesar Rp. 14.000.000,- dan pihak bank ingin mendapatkan keuntungan sebesar RP. 1.000.000,-. Jika pembayaran angsuran selama dua tahun, maka nasabah dapat mencicil pembayarannya sebesar Rp. 6250.000,- per bulan (Basri, dkk, 2022: 375-380).

Selain memberikan keuntungan kepada bank syariah, nasabah juga dibebani dengan biaya administrasi yang jumlahnya belum ada ketentuannya. Dalam praktiknya biaya ini menjadi pendapatan fee base income bank syariah. Biaya-biaya lain yang harus ditanggung oleh nasabah adalah biaya asuransi, biaya notaris atau biaya kepada pihak ketiga (Wiroso, 2005: 5).

Murabahah yang demikian ini dinamakan juga dengan murabahah kontemporer, karena yang sebelumnya akad ini hanya dilakukan oleh dua pihak, akan tetapi di era sekarang yang mana bank syariah bertindak sebagai lembaga keuangan yang dimana sebagai perantara antara kreditur maupun debitur, oleh karena itu dalam akad murabahah di perbankan syariah, pihak bank membelikan terlebih dahulu barang atau mewakili kepada pihak nasabah sebagai wakil bank dan bertransaksi kepada pemilik barang, kemudian melakukan akad jual beli dengan nasabah (Setyanoor, 2020).

Akad baku pada pembiayaan murabahah di bank syariah tidak bertentangan dengan prinsip syariah sepanjang pada akad tersebut memenuhi keabsahan akad, yaitu dengan memenuhi rukun dan syarat akad murabahah, tidak melanggar unsur yang dilarang menurut syariah yaitu gharar, maysir, riba, zalim dan objek haram dan tidak melanggar prinsip perjanjian syariah, yaitu kebebasan berkontrak, konsensualisme, kejujuran, itikad baik, persamaan, keseimbangan, keadilan, dan amanah. Akad baku pada pembiayaan murabahah di beberapa bank syariah telah memuat klausul sesuai dengan karakteristik dari pembiayaan murabahah tersebut dan yang telah memuat syarat minimum yang harus ada dalam akad sebagaimana ditentukan dalam fatwa Dewan Syariah Nasional yang dirumuskan dalam Peraturan Bank Indonesia. Ciri dasar kontrak pembiayaan murabahah adalah (Rahmawaty, dkk, 2007: 187-203).

### Skema Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Syariah



#### Skema Pembiayaan Akad Murabahah

Keterangan : Bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli

1. Nasabah datang ke Bank untuk melakukan pembiayaan murabahah, Bank dan Nasabah melakukan negosiasi dan nasabah melengkapi berkas yang dibutuhkan dalam pembiayaan.
2. Setelah semua persyaratan sudah lengkap dan Bank menerimanya, proses selanjutnya adalah pengakatan antara Bank dan Nasabah. Dalam pengakatan harus jelas siapa nasabah yang melakukan pembiayaan dan harus di sebutkan jenis barang beserta spesifikasinya, dan Bank juga harus menyebutkan harga barang ditambah dengan keuntungan.
3. Setelah nasabah setuju dengan perjanjian akad, kemudian Bank membeli barang kepada produsen atau supplier sesuai spesifikasi yang diinginkan nasabah.
4. Penyerahan barang dari supplier kepada nasabah.
5. Nasabah menerima barang tersebut.
6. Nasabah membayar kepada Bank dengan cara angsuran dan jangka waktu yang disepakati antara Bank dan Nasabah (Salman, 2014: 141).

## SIMPULAN

Akad murabahah merupakan bentuk pembiayaan utama dalam perbankan syariah yang menekankan prinsip transparansi, keadilan, dan kepastian hukum. Dengan mekanisme jual beli yang mengungkapkan harga pokok serta margin keuntungan secara terbuka, akad ini mampu menghindarkan unsur riba dan memberikan rasa aman bagi nasabah. Murabahah menjadi produk paling dominan di perbankan syariah Indonesia karena fleksibilitas penerapan, baik untuk kebutuhan konsumtif maupun produktif, serta kemudahan dalam pengawasan dan implementasinya. Selain mendukung fungsi intermediasi bank syariah, akad ini berperan strategis dalam pemberdayaan ekonomi umat dan pengembangan UMKM. Ke depan, bank syariah perlu terus berinovasi dalam layanan murabahah dan memperkuat manajemen risiko, sementara regulator diharapkan memperjelas aturan serta mendorong digitalisasi produk agar prinsip syariah tetap terjaga. Bagi UMKM, murabahah menjadi sarana pembiayaan yang adil dan transparan untuk meningkatkan modal, literasi keuangan, dan daya saing usaha.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ananda, Siti Farizka Dwi. *Analisis Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Bni Oto Ib Hasanah Studi Bank Bni Syariah Kc Tanjung Karang*. 2020. PhD Thesis. UIN Raden Intan Lampung.
- Ascarya, Akad dan Produk Bank Syariah, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008)
- Basri, Jainudin; Dewi, Anggraini Kusuma; Iswahyudi, Gesang. Pembiayaan murabahah pada perbankan syariah dalam perspektif hukum di Indonesia. *Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 2022, Vol. 4. No. 2: 375-380.
- Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, Standar Produk Syariah Murabahah 2016
- Hakim, Lukman. Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam, (Yogyakarta: Erlangga, 2012)
- Ismail, Perbankan Syariah, (Jakarta: Kencana, 2011)
- Kasmir, Bank & Lembaga Keuangan Syariah Lainnya, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002)
- Kautsar Riza Salman, Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah, (Jakarta: Akademia Permata, 2014)
- Mirawati, Pembiayaan Murabahah: Analisis Persepsi Nasabah, *Menara*. Volume III No. 5 - April 2017
- Muhammad, Manajemen Dana Bank Syariah, (Jakarta: Rajawali pers, 2014)
- Nasution, Surayya Fadhillah. Pembiayaan murabahah pada perbankan syariah di Indonesia. *At-Tawassuth: Jurnal Ekonomi Islam*, 2021, Vol. 6, No. 1: 132-152.
- Nurul Huda, Lembaga Keuangan Islam: Teoritis dan Praktis, (Jakarta: Kencana, 2013)
- Rahmawaty, Anita. Ekonomi Syari'ah: Tinjauan Kritis Produk Murabahah dalam Perbankan Syari'ah di Indonesia. *La\_Riba*, 2007, Vol.1, No. 2: 187-203
- Setyanoor, Erwan. *Analisis Penerapan Akad Murabahah Kontemporer Pada Bank Syariah Mandiri Branch Office Barabai*. 2020. PhD Thesis. Pascasarjana.
- Snyder, Hannah. Literature review as a research methodology: An overview and guidelines. *Journal of business research*, 2019, Vol.10. No. 4: 333-339
- Susilo Sri Y, Bank dan Lembaga Lainnya (Jakarta: Salemba Empat 2001)

Syafi'i Antonio, Bank Syariah dari Teori ke Praktek, (Jakarta: Gema Insani,2001)  
Waluyo, Fiqh Muamalat, (Yogyakarta: Gerbang Media Aksara, 2014)  
Wiroso, Jual Beli Murabahah, (Yogyakarta: UII Press, 2005)  
Yuliana, Rita; Kartasari, Shelly Febriana. Dominasi Akad Murabahah Pada Praktik Penyaluran Dana di Bank Syariah. *Akuntabilitas*, 2012, Vol. 6. No. 2: 76-98  
Zainul Arifin, Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah, (Tangerang:Azkia Publisher, 2009),