



Penulis :
Nathasa Deli Calpa

Program Studi Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu

KONSEP DAN MEKANISME AKAD MURABAHAH

(Teori dan Implementasi Akad Murabahah)



Editor :
Prof. Dr. H. Supardi, M.Ag
Katra Pramadeka, S.E, M.E.I

KONSEP DAN MEKANISME AKAD MURABAHAH
(Teori dan Implementasi Akad Murabahah)
(Buku)



TUGAS AKHIR
Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi

OLEH :
NATHASA DELI CALPA

2223140025

PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
FATMAWATI SUKARNO
BENGKULU
2026 M/1448 H



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Selebar Kota Bengkulu 38211

Telepon (0736) 51276-51171-51172 Faximile (0736) 51171

Website: www.uinfasbengkulu.ac.id

HALAMAN PERSETUJUAN

Tugas Akhir dengan judul “Mekanisme Produk Pembiayaan (Teori dan Implementasi Akad Murabahah)” yang disusun oleh:

Nama : Nathasa Deli Calpa

NIM : 2223140025

Program Studi : Perbankan Syariah

Bentuk Tugas Akhir : Buku

Buku : Mekanisme Produk Pembiayaan (Teori dan Implementasi Akad Murabahah)

Nama Penerbit : Lovrinz Publishing

Tempat Penerbit : Perum Jl. Lobunta Raya No.10 Blok E1,
Banjarwangunan, Kec.Mundu Kota Cirebon,
Jawa Barat 45178

Telah diperiksa dan diperbaiki sesuai dengan saran Tim Pembimbing.
Oleh karena itu, Tugas Akhir ini disetujui dan layak untuk diujikan dalam
sidang *Munqasyah* Tugas Akhir pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu.

Bengkulu, 29 April 2026 M

12 Dzhul'Qaidah 1447 H

Pembimbing I

Pembimbing II

Prof. Dr. H. Supardi, M.Ag.

NIP. 196504101993031007

Katra Pramadeka, M.E.I

NIP. 198807252020121003

Mengetahui,

Koordinator Prodi Perbankan Syariah

Dr. Yetti Afrida Indra, M.Ak.

NIP. 198404142023212045



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211
Telepon (0736) 515276-51171-51172- Faksimili (0736) 51171-51172
Website: www.uinibengkulu.ac.id

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas akhir dengan judul **“Konsep dan Mekanisme Akad Murabahah (Teori dan Implementasi Akad Murabahah)”** yang

disusun oleh:

Nama : Nathasa Deli Calpa

NIM : 2223140025

Program Studi : Perbankan Syariah

Bentuk Tugas Akhir : Buku

Telah diuji dan dipertahankan di depan Tim sidang Munaqasyah fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri fatmawati Sukarno Bengkulu pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 30 July 2026

Dinyatakan LULUS. Telah diperbaiki, dapat diterima, dan disahkan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana dalam bidang Perbankan Syariah dan diberi gelar Sarjanan Ekonomi (S.E).

Bengkulu, 30 July 2026 M
15 Shafar 1448 H

Tim Sidang Munaqasyah

Ketua

Sekretaris

Yosy Arisandy, M.M. P.h.D

Katra Pramadeka, S.E.I., M.E.I

NIP. 198508012014032001

NIP. 198807252020121003

Penguji I

Penguji II

Yosy Arisandy, M.M. P.h.D

Yunida Een Frijanti, M.Si

NIP. 198508012014032001

NIP. 198106122015032003

Mengetahui
Dekan

Prof. Dr. H. Suwartin, M.A.

NIP. 196904021999031004

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini saya menyatakan:

1. Skripsi dengan judul "Konsep dan Mekanisme Akad Murabahah (Teori dan Implementasi Akad Murabahah), adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik, baik di Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu Maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Tugas Akhir ini murni gagasan, pemikiran dan rumusan saya sendiri tanpa bantuan yang tidak sah dari pihak lain keduali arahan Tim Pembimbing.
3. Di dalam Tugas Akhir ini tidak terdapat hasil karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, keduali kutipan secara tertulis degan jelas dan dicantumkan sebagai acuan di dalam naskah saya dengan disebutkan nama pengarangnya dan dicantumkan pada daftar pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dari pernyataan ini, satya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana, dan sanksi lainnya sesuai dengan nnorma dan ketentuan yang berlaku.

Bengkulu, 20 July 2026 M
1447 H

Mahasiswa yang menvatakan



ABSTRAK

Konsep dan Mekanisme Akad Murabahah (Teori dan Implementasi Akad Murabahah)
(Studi Pada Mahasiswi Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu) Oleh Nathasa Deli Calpa, NIM 2223140025

Buku ini bertujuan untuk: (1) menjelaskan konsep dasar dan mekanisme pembiayaan murabahah dalam perbankan syariah, (2) menganalisis implementasi akad murabahah pada produk pembiayaan Bank Tabungan Negara Syariah, dan (3) mengidentifikasi risiko serta strategi manajemen risiko dalam pembiayaan murabahah.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kepustakaan (library research) dengan pendekatan kualitatif. Data dikumpulkan dari sumber sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, fatwa DSN-MUI, regulasi OJK dan Bank Indonesia, serta dokumen terkait lainnya. Analisis data dilakukan melalui analisis kualitatif dan literature review untuk mensintesis berbagai teori dan praktik pembiayaan murabahah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Murabahah memiliki landasan hukum yang kuat dalam Al-Qur'an, Hadist, dan fatwa DSN-MUI, dengan rukun dan syarat yang harus dipenuhi untuk menjamin keabsahan akad, (2) Implementasi murabahah di perbankan Syari'ah, pembiayaan investasi yang diatur melalui SOP yang ketat sesuai dengan Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah dari OJK, (3) Pembiayaan murabahah menghadapi berbagai risiko meliputi risiko kredit, risiko operasional, risiko pasar, dan risiko syariah yang memerlukan sistem manajemen risiko yang komprehensif.

Kata Kunci: *Akad Murabahah, Pembiayaan Syariah, Perbankan Syariah, Manajemen Risiko, Implementasi*

ABSTRACT

The Concept and Mechanism of the Murabahah Contract (Theory and Implementation of Murabahah Contracts)

(A Study of Female Students at Fatmawati Sukarno State Islamic University, Bengkulu) By Nathasa Deli Calpa, Student ID Number 2223140025

This book aims to: (1) explain the basic concepts and mechanisms of murabahah financing in Islamic banking, (2) analyze the implementation of murabahah contracts in Bank Tabungan Negara Syariah financing products, and (3) identify risks and risk management strategies in murabahah financing.

This research uses a library research method with a qualitative approach. Data was collected from secondary sources such as books, scientific journals, DSN-MUI fatwas, OJK and Bank Indonesia regulations, and other related documents. Data analysis was carried out through qualitative analysis and literature review to synthesize various theories and practices of murabahah financing. The results of the study show that: (1) Murabahah has a strong legal basis in the Qur'an, Hadith, and DSN-MUI fatwa, with pillars and conditions that must be met to ensure the validity of the contract, (2) The implementation of murabahah in Islamic banking, investment financing is regulated through strict SOPs in accordance with the OJK's Murabahah Financing Product Guidelines, (3) Murabahah financing faces various risks including credit risk, operational risk, market risk, and sharia risk, which require a comprehensive risk management system.

Keywords: Murabahah Contract, Sharia Financing, Sharia Banking, Risk Management, Implementation

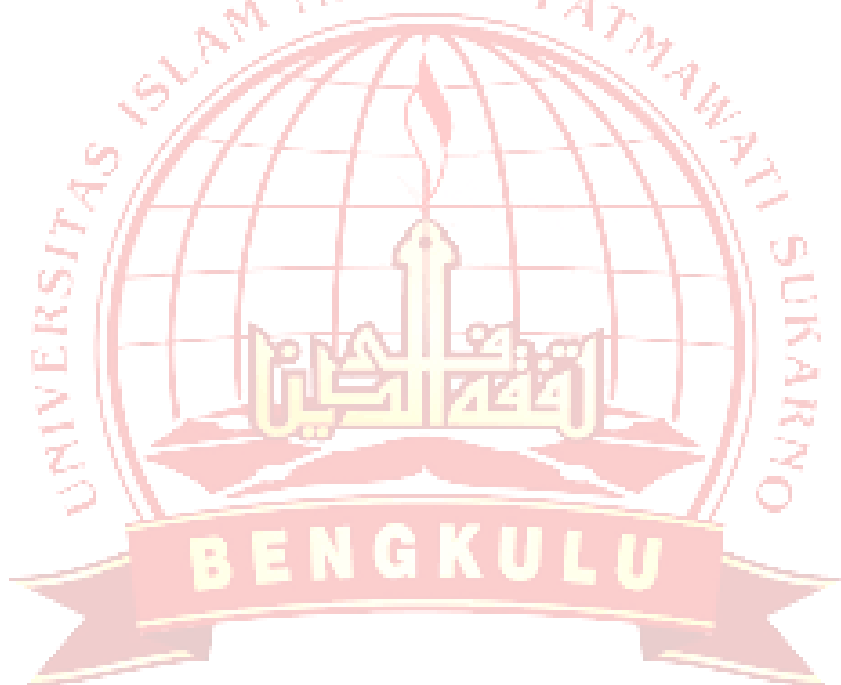
MOTTO

Hidup hanya sekali, Hiduplah yang berarti.

(Nathasa Deli Calpa)

Sesuatu yang tidak dipertaruhkan, tidak akan dimenangkan
(Sutan Sjahrir)

“Dan Hanya kepada Tuhan-mu lah engkau berharap”
(Q.S Al-Insyirah 94:8)



PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan Alhamdulillahirabbil'alamin, puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Buku ini dengan lancar. Meskipun jauh dari kata sempurna, penulis bangga tela mencapai titik ini, di mana buku ini dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Shalawat tak lupa dihaturkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW. Beserta para sahabatnya, Allahumma Shalli'ala Muhammad wa'ala aali sayyidina muhammad, semoga dengan bershalawat kita mendapat syafa'atnya di akhirat kelak.

Buku ini penulis ini persembahkan untuk:

1. **Untuk Papa,** cinta pertama dalam hidup saya
Lelaki pertama yang mengajarkan arti tanggung jawab, keteguhan, dan ketulusan tanpa banyak kata. Dari papa, saya belajar bahwa kasih sayang tidak selalu diucapkan, tetapi melalui kesabaran dan do'a yang diam-diam menguatkan. Terima kasih atas setiap pengorbanan yang mungkin tidak selalu saya pahami sejak awal. Terima kasih atas kepercayaan yang papa berikan, yang buat saya berani melangkah jauh. Karya sederhana ini adalah salah satu wujud dari semua nilai yang selalu papa tanamkan tentang tekad, bertahan, dan tidak pernah menyerah dengan keadaan. Semoga papa selalu bangga, sebagaimana saya selalu bersyukur memiliki papa sebagai

cinta pertama dan panutan dalam hidup saya.

2. **Untuk Mama,** rumah pertama dalam hidup saya. Perempuan yang namanya selalu ada dalam setiap do'a dan langkah saya. Dari mama, saya belajar tentang ketulusan yang tidak bersyarat, tentang sabar yang tidak terbatas, dan tentang kekuatan yang tetap tenang meski tak selalu mudah. Terima kasih atas pelukan yang menenangkan, nasihat yang menguatkan, dan doa yang tidak pernah putus menyertai perjalanan saya. Banyak hal mungkin tidak terucap, tetapi setiap pengorbanan Mama selalu saya rasakan dan saya ingat.

Karya sederhana ini saya persembahkan sebagai bentuk terima kasih atas cinta yang tak pernah meminta balasan.

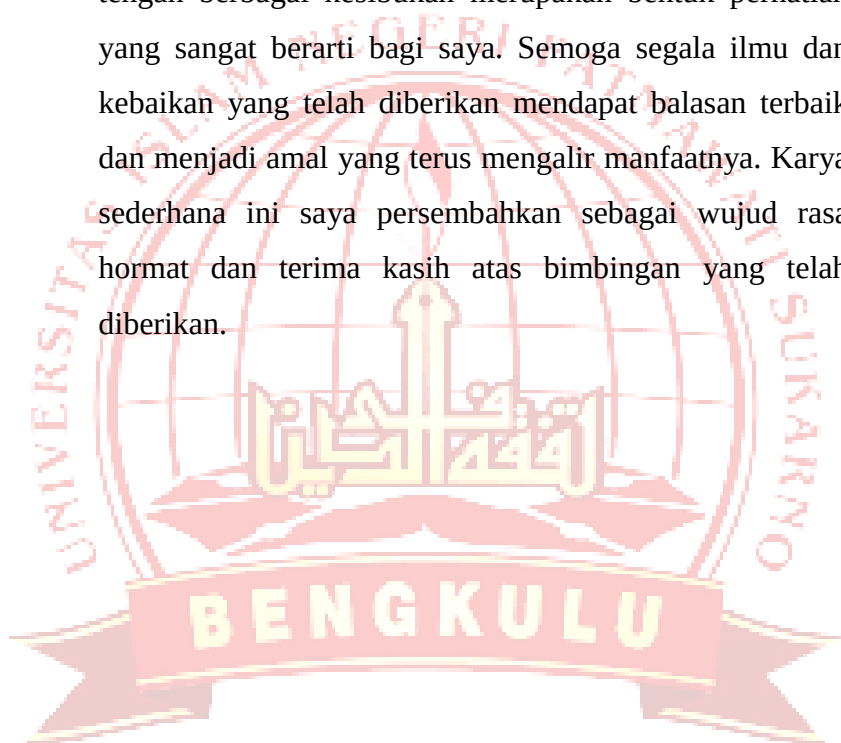
Semoga Mama selalu diberi kesehatan dan kebahagiaan, sebagaimana Mama selalu menjadi sumber ketenangan dan kekuatan dalam hidup saya.

3. **Untuk Adik-adik ku tersayang,** Terima kasih telah menjadi bagian dari perjalanan hidupku yang penuh warna. Meskipun kita tumbuh dengan cara yang berbeda dan sering kali berdebat hal-hal kecil, kehadiran kalian selalu menjadi pengingat bahwa aku tidak pernah berjalan sendirian. Tawa kalian adalah semangat, canda kalian adalah penguat, dan dukungan sederhana kalian sering kali menjadi alasan aku tetap bertahan di masa-masa sulit. Semoga setiap langkah yang kuambil hari ini juga

menjadi doa untuk masa depan kalian esok hari. Teruslah tumbuh menjadi pribadi yang kuat, rendah hati, dan penuh mimpi. Karya sederhana ini kupersembahkan untuk kalian, sebagai tanda bahwa dalam setiap prosesku, ada namamu yang selalu ikut serta.

4. Dengan penuh hormat dan rasa terima kasih yang mendalam, karya ini saya persembahkan kepada Bapak Prof. Dr. H. Supardi, M.Ag selaku Dosen Pembimbing 1 yang telah dengan sabar membimbing, mengarahkan, dan meluangkan waktu di tengah kesibukan untuk memberikan ilmu serta nasihat yang berharga. Setiap koreksi, masukan, dan arahan yang diberikan bukan hanya memperbaiki tulisan ini, tetapi juga membentuk cara berpikir dan kedewasaan saya dalam proses akademik. Kesabaran dan ketulusan Bapak/Ibu dalam membimbing menjadi bagian penting dari terselesaikannya tugas akhir ini. Semoga segala kebaikan dan ilmu yang telah diberikan menjadi amal jariyah yang terus mengalir manfaatnya. Karya sederhana ini merupakan salah satu wujud rasa hormat dan terima kasih saya atas bimbingan yang telah diberikan.
5. Dengan penuh rasa hormat dan terima kasih, karya ini saya persembahkan kepada Bapak Katra Pramadeka, M.E selaku Pembimbing II yang telah memberikan arahan, masukan, serta ketelitian dalam setiap proses penyusunan

tugas akhir ini. Setiap saran dan koreksi yang diberikan menjadi pelajaran berharga dalam menyempurnakan tulisan ini, sekaligus membentuk ketelitian dan kedisiplinan saya dalam berpikir ilmiah. Kesediaan Bapak/Ibu untuk membimbing dan meluangkan waktu di tengah berbagai kesibukan merupakan bentuk perhatian yang sangat berarti bagi saya. Semoga segala ilmu dan kebaikan yang telah diberikan mendapat balasan terbaik dan menjadi amal yang terus mengalir manfaatnya. Karya sederhana ini saya persembahkan sebagai wujud rasa hormat dan terima kasih atas bimbingan yang telah diberikan.



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan buku yang berjudul **"Konsep dan Mekanisme Akad Murabahah (Teori dan Implementasi Akad Murabahah)"** ini dengan penuh berkah dan kemudahan. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada Rasulullah Muhammad SAW, sang pembawa cahaya kebenaran, beserta keluarga, sahabat, dan para pengikutnya hingga akhir zaman.

Perjalanan menyelesaikan buku ini bagaikan mengarungi samudra ilmu yang luas, penuh dengan tantangan yang menguji kesabaran, namun juga memberikan pembelajaran yang tak ternilai harganya. Setiap halaman yang tertulis merupakan hasil dari doa, usaha, dan dukungan dari berbagai pihak yang telah menjadi lentera penerang di setiap langkah penulis.

Dengan penuh kerendahan hati, penulis menyadari bahwa karya ini masih jauh dari kesempurnaan. Namun, penulis berharap buku ini dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang perbankan syariah, serta menjadi rujukan bagi para akademisi, praktisi, dan masyarakat umum yang ingin memahami lebih dalam tentang mekanisme pembiayaan murabahah.

Dalam kesempatan yang berharga ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang tulus dan penghargaan

setinggi-tingginya kepada:

1. **Prof. Dr. K. H. Khairuddin, M.Ag**, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu yang telah memberikan berbagai fasilitas dalam menimba ilmu pengetahuan di UINFAS Bengkulu.
2. **Prof. Dr. H Suwarjin, M. A**, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu dan sekaligus dosen pembimbing I saya yang telah memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan perkuliahan dan bimbingan penulisan buku ini.
3. **Dr. Yetti Afrida Indra, M.Ak**, selaku koordinator Program Studi yang telah memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan perkuliahan dan bimbingan penulisan buku ini.
4. **Kedua orang tua tercinta, Papa dan Mama**, yang telah menjadi pelabuhan terindah dalam kehidupan penulis. Doa-doa tulus yang selalu mengalir, peluh dan air mata yang tercurah, serta dukungan tanpa henti menjadi kekuatan terbesar dalam menyelesaikan karya ini. Tiada kata yang mampu merangkai besarnya cinta dan pengorbanan kalian.
5. Seluruh Dosen Program Studi Perbankan Syariah dan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu, yang telah mendidik dan membagikan

ilmu pengetahuan dengan penuh dedikasi, menjadi inspirasi dalam menjalani proses akademik.

6. Sahabat-sahabat dan teman-teman seperjuangan, yang telah berbagi suka dan duka, memberikan semangat di kala lelah, dan menjadi bagian dari perjalanan indah ini.

Kebersamaan kalian adalah anugerah yang tak terlupakan.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa kesempurnaan hanya milik Allah SWT. Oleh karena itu, penulis dengan lapang dada menerima segala kritik dan saran yang membangun demi perbaikan karya ini di masa mendatang. Semoga buku ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menjadi amal jariyah yang bernilai di sisi Allah SWT.

Bengkulu, 30 July 2026

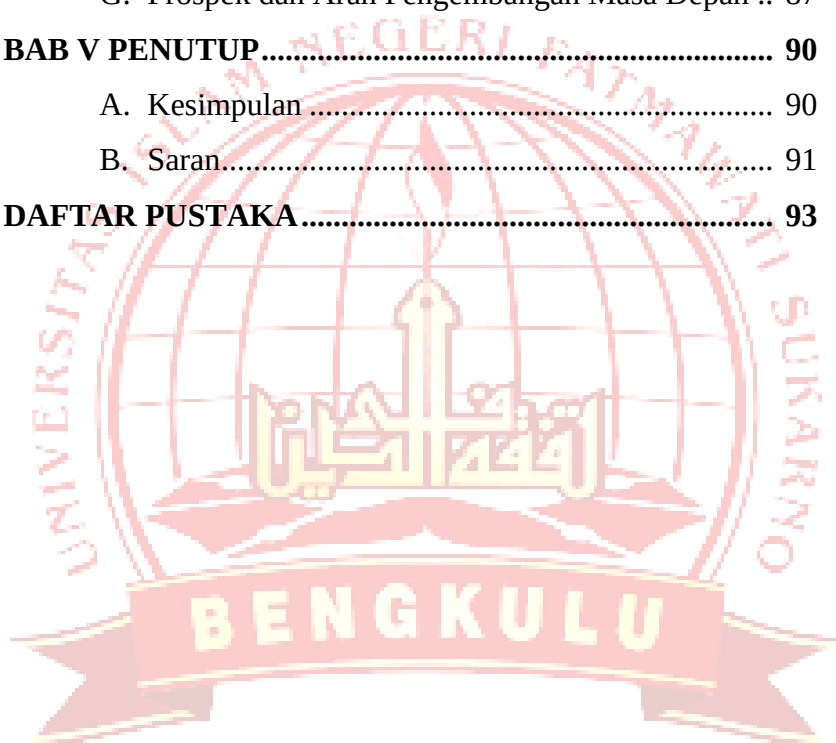
Nathasa Deli Calpa

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Batasan Masalah.....	3
C. Rumusan Masalah	3
D. Tujuan Penelitian	3
E. Kegunaan Penelitian.....	4
F. Metode Penelitian	5
G. Sistematika Penulisan	6
BAB II KONSEP DASAR AKAD MURABAHAH DAN	
JENIS MURABAHAH	8
A. Pengertian Akad Murabahah.....	8
B. Landasan Hukum Murabahah dalam Islam.....	10
C. Karakteristik, Rukun, dan Syarat Murabahah	13

D. Jenis-jenis Murabahah dalam Perbankan Syariah	20
E. Tahapan Akad Murabahah	24
F. Perhitungan Margin dan Pricing	27
G. Penerapan Pembiayaan Murabahah	32
H. Produk-produk Pembiayaan pada Bank Syariah Berkas Murabahah.....	34
BAB III REGULASI, ASPEK HUKUM, DAN RISIKO DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH	38
A. Regulasi Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI) tentang Murabahah	38
B. Aspek Hukum Akad Murabahah	41
C. Compliance dan Audit Syariah	45
D. Identifikasi Risiko dalam Pembiayaan Akad Murabahah	51
E. Risiko Kredit dan Mitigasinya	53
F. Risiko Operasional dan Pengendaliannya	69
G. Sistem Monitoring dan Evaluasi Risiko.....	63
BAB IV AKUNTANSI DAN INOVASI DALAM PEMBIAYAAN AKAD MURABAHAH	69
A. Standar Akuntansi Syariah untuk Akad Murabahah.....	69
B. Pengakuan dan Pengukuran Pendapatan Akad Murabahah.....	71
C. Transparansi dan Disclosure dalam Laporan Keuangan	73

D. Tantangan dalam Implementasi Akad	
Murabahah.....	76
E. Inovasi Produk Pembiayaan Berbasis Akad	
Murabahah.....	79
F. Digitalisasi dan Fintech Syariah.....	81
G. Prospek dan Arah Pengembangan Masa Depan ..	87
BAB V PENUTUP.....	90
A. Kesimpulan	90
B. Saran.....	91
DAFTAR PUSTAKA.....	93



DAFTAR TABEL

Tabel 1. PSAK 102 tentang Akuntansi Murabahah	85
---	----



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Formulir RTA
- Lampiran 2 SK Pembimbing
- Lampiran 3 Lembar Bimbingan
- Lampiran 4 Daftar Nilai Pembimbing
- Lampiran 5 Blangko Nilai Ujian Komprehensif
- Lampiran 6 SK Lulus Ujian Komprehensif
- Lampiran 7 Hasil Cek Turnitin
- Lampiran 8 SK Lulus Plagiasi
- Lampiran 9 Lembar SKPI
- Lampiran 10 Surat Pernyataan Keaslian
- Lampiran 11 Bukti terbit Buku Ber-ISBN

