

BAB II

KONSEP DASAR AKAD MURABAHAH DAN JENIS MURABAHAH

A. Pengertian Akad Murabahah

Kontrak Murabahah adalah salah satu metode yang sangat diminati dalam industri perbankan syariah. Dalam pelaksanaannya, bank akan melakukan pembelian barang sesuai dengan permintaan nasabah dan kemudian menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan harga yang mencakup biaya akuisisi ditambah margin keuntungan yang telah disepakati sebelumnya. Istilah "Murabahah" sendiri berasal dari bahasa Arab “ribh”, yang mengacu pada selisih antara harga jual dan biaya dasar produk.¹

Pembiayaan melalui Murabahah berlandaskan prinsip transaksi jual beli di mana bank berkewajiban untuk terlebih dahulu memiliki barang sebelum menjualnya kembali dengan tambahan keuntungan hasil kesepakatan kedua belah pihak. Dalam ranah perbankan syariah, murabahah menjadi suatu persetujuan esensial bagi klien, dimana harga jual telah ditentukan oleh bank secara transparan. Pada saat waktu tertentu tiba, baik pihak bank maupun nasabah sepenuhnya memahami nilai akuisisi serta tingkat profitabilitas yang sudah diratifikasi sebelumnya. Transaksi penjualan ini

¹ Muhammad Ikbal dan Chaliddin, *'Akad Murabahah Dalam Islam'*, Al-Hiwalah: (Sharia Economic Law), 1.2 (2022), 143–56. (h. 146)

dilakukan berdasarkan prinsip mark-up cost plus profit.²

Dalam kajian fikih, istilah murabahah dikenal sebagai bai' al-murabahah (المرا بحة بيع). Sementara itu, menurut Syafi'i, transaksi ini juga disebut sebagai al-amir bissyira' (بالشراء المر).

Konsep murabahah, meskipun tidak dinyatakan secara langsung dalam Al-Qur'an, memiliki banyak ayat yang mendasari praktik muamalah, termasuk aspek jual beli, keuntungan, kerugian, dan perdagangan. Dalam perspektif Al-Qur'an, murabahah dianggap sebagai salah satu bentuk akad jual beli (al-bai'). Para fuqaha mendefinisikan murabahah sebagai sebuah transaksi penjualan yang dilakukan dengan harga pokok barang ditambah margin atau keuntungan yang telah disepakati sebelumnya.³

Menurut para ulama Hanafiyyah, murabahah diartikan sebagai: "Proses pemindahan kepemilikan suatu barang yang dimiliki melalui perjanjian awal dengan harga awal serta penambahan untuk keuntungan." ⁴Ulama malikiyyah mengemukakan rumusan definisi sebagai berikut: "*Jual beli*

² Dimiyati, dkk, 'Murabahah Vs Kredit: Analisis Perbedaan Antara Jual Beli Berbasis Mark-up Dan Pinjaman Berbasis Bunga', Tijaratana: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Syariah, 3.1 (2022), 56–66. (h. 58)

³ Rio Ependi dan Husni Thamrin, 'Pembiayaan Murabahah Di Pt. Federal International Fintech Syari'ah Pekanbaru', Jurnal Tabarru' : Islamic Banking and Finance, 4.1 (2021), 26–36. (h. 28)

⁴ Atin Mufidah, "Pembiayaan Murabahah, Ijarah Dan Kesejahteraan Nasabah", Edisi 1 (Makassar: Rizmedia Pustaka Indonesia, 2023). h. 19

barang dagangan sebesar harga pembelian disertai dengan tambahan sebagai keuntungan yang sama diketahui kedua pihak yang berakad”.

Pengertian murabahah secara substansi memiliki kesamaan meskipun diungkapkan dengan berbagai cara. Yang paling penting untuk dicatat adalah bahwa murabahah merupakan salah satu jenis transaksi jual beli yang memiliki karakteristik atau ketentuan tertentu.⁵

B. Landasan Hukum Murabahah Dalam Islam

1. Al-Qur’an

Dalam al-Qur’an surah al-Baqarah ayat 275 disebutkan:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “...Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”. Dalam Al-Qur’an Surah Al-Baqarah, Allah menegaskan bahwa jual beli merupakan kegiatan yang diperbolehkan, sedangkan praktik yang mengandung unsur riba dilarang. Ketentuan ini menjadi dasar penting dalam membedakan transaksi yang halal dan yang tidak sesuai dengan prinsip syariah.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, transaksi jual beli murabahah dianggap sah dan layak untuk diterapkan dalam praktik pembiayaan di bank syariah.

⁵ Didiek Noeryono Basar, *Fleksibilitas Kontrak Berbasis Resiprokal : Analisis Pembiayaan Murabahah Di BPRS*, Edisi 1 (Jakarta Selatan: Publica Indonesia Utama, 2023). h.39

Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa murabahah tergolong dalam jenis transaksi yang diperbolehkan menurut syara', serta tidak mengandung elemen riba, sehingga keberadaannya mendapatkan legitimasi dalam kerangka sistem keuangan syariah.

Kemudian dalam al-qur'an surah An-nisa ayat 29 disebutkan:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً

عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ رَحِيمًا

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa peniagaan atas dasar suka sama suka diantara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya allah adalah maha penyayang kepadamu.

Berdasarkan pernyataan tersebut, dapat disimpulkan bahwa murabahah adalah jenis transaksi jual beli yang dilakukan dengan cara yang jelas dan adil antara penjual dan pembeli yang terlibat.

2. Hadist Rasulullah SAW

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيْهِنَّ الْبَرَكَةُ: إِلَى أَجَلٍ،
وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلَطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ اللَّبَنِ لَا لِلْبَيْعِ

Artinya:

“Tiga perkara yang didalamnya terdapat keberkahan:
menjual dengan pembayaran secara tangguh,

muqaradhah (nama lain dari mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah dan tidak untuk dijual” (HR. Ibnu Majah).

Hadis ini mengindikasikan bahwa pembiayaan murabahah dengan metode pembayaran secara angsuran atau tertunda diperbolehkan menurut syariah. Ketentuan tersebut juga sejalan dengan pelaksanaan akad mudharabah yang dilakukan secara bertahap.⁶

الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا، فَإِنْ صَدَقَا وَبَيَّنَّا بُورِكَ لَهُمَا فِي
بَيْعِهِمَا، وَإِنْ كَتَمَا وَكَذَبَا مُحِقَّتْ بَرَكَةُ بَيْعِهِمَا

Artinya:

“Penjual dan pembeli memiliki hak untuk khiyar, yaitu hak memilih apakah akan melanjutkan atau membatalkan transaksi, selama mereka belum berpisah. Apabila keduanya bersikap jujur dan saling memberikan penjelasan mengenai kondisi atau kualitas barang, maka transaksi jual beli mereka akan mendapatkan keberkahan. Sebaliknya, jika salah satu dari mereka menyembunyikan cacat barang atau berbohong, maka keberkahan dalam transaksi tersebut akan hilang.”

Berdasarkan Hadist diatas, kejujuran dan berbicara apa adanya tentang keadaan dan kualitas barang tanpa melebih-lebihkan merupakan faktor utama yang

⁶ Ja'far Nasution, dkk, 'Implementasi Akad Murabahah Untuk Pembiayaan Modal Usaha Di Bank Syari'ah Indonesia Sipirok', Jurnal Pengabdian Masyarakat: Pemberdayaan, Inovasi Dan Perubahan, 2.4 (2022), 140–49. (h. 141)

mendatangkan berkah dalam rezeki dan harta. Sementara itu, tindakan berbohong dan menutupi kekurangan serta cacat (yang mengakibatkan pembeli terlanjur salah paham) adalah penyebab utama hilangnya berkah dan juga faktor kerugian.

Pada intinya, prinsip dasar dalam transaksi jual beli adalah diperkenankan. Imam Syafi'i berargumen bahwa segala bentuk transaksi jual beli pada dasarnya adalah sah dan halal., asalkan dilakukan oleh kedua belah pihak yang memiliki kemampuan dan kelayakan untuk melakukan transaksi. Namun, praktik jual beli menjadi tidak sah apabila terdapat larangan atau keharaman yang ditentukan dengan izin Allah. Selain itu, selama transaksi tersebut mengikuti ketentuan yang telah ditetapkan oleh Allah dalam Al-Qur'an, maka hukumnya tetap diizinkan.

C. Karakteristik, Rukun, dan Syarat Murabahah

1. Karakteristik Murabahah

Karakteristik murabahah berfokus pada mekanismenya yang menawarkan barang dengan harga yang jelas dan adanya keuntungan yang disepakati oleh kedua belah pihak. Dalam perjanjian murabahah, penjual diwajibkan untuk menginformasikan harga pokok barang kepada pembeli sebelum menjelaskan jumlah keuntungan

yang akan ditambahkan ke harga tersebut.

Karakteristik yang ada pada Murabahah ini adalah karena murabahah merupakan penjualan barang dengan harga yang jelas, dan adanya keuntungan yang disepakati maka karakteristik yang ada pada murabahah adalah si penjual harus memberi tahu terlebih dahulu pembeli tentang harga pokok pembelian barang dan menyertakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.⁷

Dalam teknis yang ada diperbankan syariah, murabahah merupakan akad jual dan beli yang terjadi antara pihak bank syariah selaku penyedia barang yang menjual kepada nasabah yang memesan dalam rangka pembelian barang itu. Keuntungan yang diperoleh dari pihak bank syariah dalam transaksi ini merupakan keuntungan jual beli yang telah disepakati secara bersama.

Contohnya “Aku ingin menjual barang ini dengan harga Rp.150.000.00” dengan harga asli (beli) sebelumnya Rp. 100.000,00

Dengan begitu, keuntungan yang diambilnya jelas, ini tak jauh beda dengan mengatakan “Berilah aku keuntungan Rp. 50.000,00”

⁷ Azka Naila Nazma Millah, dkk, *Implementasi Pembiayaan Murabahah Bank Syari'ah Di Indonesia*, Central Publisher, 3.3 (2025), 3397–3407. (hal. 3398)

2. Rukun Murabahah

Rukun dalam transaksi jual beli terdiri dari ijab dan qabul, yang menunjukkan adanya persetujuan untuk saling menukar barang atau hal serupa. Dengan kata lain, rukun tersebut mencakup pernyataan atau tindakan yang menandakan kesediaan kedua belah pihak untuk melakukan perpindahan barang serta harga. Adapun rukun jual beli menurut mayoritas ulama selain hanafi ada tiga yaitu:

- a. Para pihak (Penjual dan Pembeli)
- b. Shighat (Ijab dan Qabul)
- c. Ma'qud Alai'h (Objek Akad)

3. Syarat Murabahah

- a. Para Pihak (Penjual dan Pembeli)

Pertama, setiap pihak yang terlibat dalam transaksi harus memiliki kemampuan berfikir, atau setidaknya sudah mencapai tahap yang mampu membedakan antara yang baik dan buruk. Selanjutnya, para pihak yang terlibat dalam akad haruslah orang yang berbeda satu sama lain.

Kedua syarat ini merupakan bagian dari kriteria yang diperlukan untuk yang dilihat dari perspektif para pihak yang melakukan akad.⁸

⁸ Indriana Ertanti dan Mahfud Fahrazi, '*Praktik Ijak Kabul (Akad) Dalam Transaksi Jual Beli Oleh Masyarakat Banjar Di Tinjau Dari Perspektif Hukum Ekonomi Islam*', *Diversi Jurnal Hukum*, 8.2 (2022), 358–79. (h. 369)

Dengan merujuk pada syarat tersebut, variasi jual beli dapat dibedakan menjadi yang diperbolehkan (masyru') dan yang dilarang (ghairu masyru') berdasarkan para pihak yang terlibat.

Klasifikasi jual beli melibatkan berbagai entitas hukum, seperti transaksi yang dilakukan oleh individu dewasa yang memiliki kecakapan hukum (al-ahliyah al'aqd). Selain itu, juga terdapat jual beli yang dilakukan oleh anak-anak yang belum memiliki kemampuan untuk membedakan antara hal-hal yang baik dan buruk. Transaksi yang dilakukan oleh individu tuna netra juga termasuk dalam kategori ini, serta jual beli fudulu dan jual beli najasy.

Berdasarkan pengelompokan berbagai jenis ba'i, dapat disimpulkan bahwa terdapat sejumlah syarat yang harus dipenuhi agar suatu akad dianggap sah. Pertama, penting adanya kewenangan penuh, yang berarti bahwa barang yang diperjualbelikan harus berada dalam hak dan otoritas penjual sebagai pemilik, sehingga penjual memiliki hak untuk mengambil tindakan hukum dalam menjualnya, baik secara langsung maupun melalui perantara.

Kedua, barang yang dijual harus sepenuhnya

dimiliki oleh penjual dan tidak boleh menjadi milik bersama.

b. Shighat (ijab dan qabul)

Dalam pelaksanaan ijab dan qabul, terdapat sejumlah syarat yang harus dipenuhi agar akad jual beli dapat dianggap sah (syuruth in'iqaad). Pertama, kedua pihak yang terlibat dalam proses tersebut mesti telah mencapai usia dewasa serta memiliki kemampuan berakal. Kedua, pernyataan ijab dan qabul hendaknya saling selaras satu sama lain. Ketiga, baik ijab maupun qabul sebaiknya dilaksanakan dalam satu tempat atau majelis akad yang sama.⁹

Berkaitan dengan hal tersebut, transaksi jual beli dapat dikelompokkan menjadi dua jenis: yang sesuai syariat (masyru') dan yang tidak sesuai syariat (ghair masyru'). Dalam kategori ini terdapat beberapa bentuk, antara lain jual beli secara lisan, melalui perantara, dengan tindakan fisik (mua'thah), serta transaksi bersyarat seperti bai' 'inah, wafa, raja', dan tawarruq, bai' mulamasah, dan bai' munabadhah/hashah.¹⁰

⁹ Rifqi Nurdiansyah dan Doli Witro, 'Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah Terhadap Penggunaan Kantong Plastik Dalam Jual Beli Di Pasar Tanjung Bajure Sungai Penuh', Mahkamah: Jurnal Kajian Hukum Islam, 7.2 (2022), 247–61. (h. 253)

¹⁰ Muhammad Izazi Nurjaman, dkk, 'Akad Murabahah Di Lembaga

c. Ma'qud 'Alaih (Objek Akad)

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, meliputi barang yang diperjualbelikan (mutsmān) serta nilai atau harga (tsaman). Oleh karena itu, ada beberapa syarat yang perlu dipenuhi agar perjanjian dapat dilaksanakan (syuruth in'iqāad), berlaku secara hukum, dan dianggap sah.¹¹

Berdasarkan rukun dan syarat akad, terdapat beberapa elemen utama yang perlu diperhatikan, Secara lebih mendalam, rukun dan syarat ini mencakup pemenuhan beberapa aspek penting, seperti adanya kecakapan hukum dari masing-masing pihak, keberadaan lebih dari satu pihak yang terlibat, kesesuaian antara ijab dan qabul, serta kesatuan majelis dalam mengungkapkan kehendak.

Selain itu, objek akad harus ada atau dapat diciptakan, jelas atau dapat ditentukan dengan pasti, dapat diperjualbelikan (mutaqawwim wa mamluk), dan tidak bertentangan dengan ketentuan syariah.

Pernyataan kehendak dalam suatu akad

Keuangan Syariah Perspektif Regulasi, Al-Qisthu: Jurnal Kajian Ilmu-Ilmu Hukum, 19.1 (2021), 27–40. (h. 31)

¹¹ Muhamad Izazi Nurjaman, dkk, 'Akad Murabahah Di Lembaga Keuangan Syariah Perspektif Regulasi', Jurnal Kajian Ilmu-Ilmu Hukum, 19.1 (2021), 25–38. (h. 32)

ditunjukkan melalui ijab dan qabul yang dilakukan antara nasabah dan bank, sehingga kedua belah pihak terikat pada akad pembiayaan murabahah. Dalam hal ini, masing-masing pihak juga memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi.

Kemudian syarat- syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi murabahah adalah sebagai berikut:

- 1) Mengetahui harga pertama (harga pembelian)
Agar transaksi sah, pembeli kedua harus mengetahui harga pertama, karena mengetahui harga pertama adalah syarat sah jual beli.
- 2) Mengetahui jumlah keuntungan yang diminta penjual.
- 3) Modal yang dikeluarkan hendaknya berupa barang mitsliyat (barang yang memiliki varian serupa).

Contohnya, barang-barang yang bisa ditakar, ditimbang, dan dijual satuan dengan varian berdekatan.

- 4) Jual beli murabahah pada barang-barang ribawi hendaknya tidak menyebabkan terjadinya riba nasiah terhadap harga pertama.
- 5) Transaksi yang pertama hendaknya sah.
Jika transaksi pertama tidak sah, maka barang yang bersangkutan tidak boleh dijual dengan cara

murabahah, karena murabahah adalah menjual sesuai dengan harga pertama (modal) dengan menambahkan keuntungan.

D. Jenis-jenis Murabahah dalam Perbankan Syariah

Salah satu bentuk pembiayaan yang telah mendapatkan sambutan positif dari masyarakat sejak awal berdirinya perbankan syariah hingga kini adalah pembiayaan murabahah, yang banyak digunakan oleh bank-bank syariah. seringkali lebih diminati dan dianggap unggul oleh lembaga keuangan syariah karena menawarkan keuntungan yang cukup jelas dan pasti.

Murabahah yang dasarnya merupakan akad jual beli yang berlandaskan prinsip keuntungan. Konsep ini berlaku secara umum dalam transaksi jual beli barang, asalkan memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam akad murabahah. Dalam praktiknya, pembiayaan berbasis murabahah yang diterapkan oleh perbankan syariah dapat dikategorikan ke dalam tiga jenis utama, sesuai dengan tujuan penggunaannya :¹²

1. Murabahah tanpa pesanan

Merujuk pada tipe transaksi murabahah yang dilakukan tanpa mempertimbangkan apakah nasabah melakukan pemesanan atau meminta pembiayaan.

¹² Farrel Maulana Riyadi, *'Implementasi Akad Murabahah Dalam Perbankan Syariah Di Indonesia'*, Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, 2.12 (2025), 265–70. (h. 267)

Ini berarti bahwa penyediaan barang oleh bank syariah tidak ada hubungannya langsung dengan transaksi murabahah yang berlangsung. Dengan kata lain, pada murabahah jenis ini, bank syari'ah menyediakan barang.¹³

Sebagai contoh, pada Bank Syari'ah Indonesia menyediakan produk bernama BSI Cicil Emas adalah suatu program pembiayaan yang memungkinkan kepemilikan emas batangan melalui sistem cicilan. Dalam penjelasan resminya, dijelaskan bahwa akad yang diterapkan untuk produk ini adalah murabahah (akad jual beli) dimana bank menjual emas. Akad murabahah dilakukan, dan harga pokok serta margin dicantumkan diawal kontrak sebagai bagian dari akad jual beli.¹⁴

2. Murabahah berdasarkan pesanan

Murabahah berdasarkan permintaan nasabah merupakan suatu bentuk transaksi yang dilakukan setelah adanya permintaan dari pihak yang mengajukan permohonan pembiayaan.¹⁵

¹³ M.M Dr. Prof. H. Mahfud Nurnajamuddin, dkk, *'Manajemen Keuangan Pilar Utama Kesuksesan Perusahaan'*, Edisi 1 (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2025). h. 85

¹⁴ bankbsi.co.id, *'BSI Cicil Emas'* <<https://www.bankbsi.co.id/produk%20layanan/produk/bsi-cicil-emas>>. [Diakses, 25 Januari 2026]

¹⁵ Surayya Fadhilah Nasution, *'Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syari'ah Di Indonesia'*, At-Tawastuh: Jurnal Ekonomi Islam, 6.1 (2021), 132–52. (h. 141-142)

Dalam skenario ini, bank syariah berperan dalam menyediakan barang tersebut serta melaksanakan proses jual-beli setelah nasabah menginformasikan keinginan mereka untuk membeli barang atau aset tertentu.

Sebagai contoh, Produk BSI OTO yang merupakan pembiayaan pembelian kendaraan bermotor (mobil atau motor). Dalam pelaksanaannya, pembiayaan Murabahah dilakukan pada Bank Syari'ah Indonesia KCP Kolaka menggunakan jenis pembiayaan *murābahah* berdasarkan pesanan dimana bank akan melakukan transaksi apabila ada pesanan, maksudnya bank akan melakukan transaksi apabila ada nasabah yang memesan barang sehingga penyediaan barang baru akan dilakukan jika ada pesanan dari nasabah, dan sifatnya mengikat dalam hal ini nasabah harus terikat oleh perjanjian dimana jika barang yang dipesan sudah ada maka harus dibeli. Adapun untuk cara pembayaran yang digunakan adalah pembayaran secara angsur/cicilan.¹⁶

3. Pembiayaan murabahah ultra-mikro adalah dana yang disuplai oleh bank kepada pelanggan yang

¹⁶ Yuli Anggraeni, dkk, 'Analisis Pembiayaan Produk BSI OTO Pada Bank Syari'ah Di Bank Syari'ah Indonesia KCP Kolaka', Jurnal Syari'ah Hukum Islam, 6.1 (2023). (h. 16)

memerlukan sejumlah kecil aset dengan nilai yang sangat rendah (ultra-mikro) serta berbagai variasi (multi aset dan servis yang beraneka) pembiayaan murabahah ultra-mikro dilaksanakan dalam bentuk perjanjian mu'allaq, yaitu perjanjian murabahah yang akan berkuatkuasa di masa mendatang setelah pelanggan bertindak sebagai wakil bank untuk membeli aset dan memberitahukannya kepada bank.¹⁷

Sebagai salah satu contoh pada pembiayaan murabahah ultra mikro ini ada pada Bank Syari'ah Indonesia yaitu pada produk BSI KUR Super Mikro dan BSI KUR Mikro, produk ini merupakan bagian dari pembiayaan program pemerintah Syari'ah yang disalurkan oleh BSI kepada pelaku usaha kecil dan ultra mikro.

Produk ini menggunakan akad yang sesuai dengan prinsip syariah (termasuk *Murabahah*), dengan tujuan pembiayaan modal kerja dan/atau investasi usaha mikro sesuai skema yang berlaku. BSI KUR Super Mikro mencakup pembiayaan untuk usaha ultra mikro (contohnya plafon pembiayaan hingga di bawah Rp10 juta) dengan akad murabahah sebagai

¹⁷ Laila Suci Rahmadhania, dkk, *'Pembiayaan Multi Jasa Pada KSPPS BMT An-Najah Kantor Cabang Kajen Pekalongan Dan Pembiayaan Ultra Mikro Pada BMT NU Sejahtera'*, JISEF: Journal Of International Sharia Economics and Financial, 4.1 (2025), 25–42. (h. 27)

salah satu opsinya

E. Tahapan Akad Murabahah

Dalam konteks perbankan syari'ah, pembiayaan murabahah menawarkan beragam skema yang memerlukan panduan komprehensif untuk mengurangi variasi interpretasi di lapangan. Oleh karena itu, panduan terbaru mengenai produk pembiayaan murabahah merupakan hasil pembaruan dari standar sebelumnya. Pembaruan ini mencakup ketentuan tentang potongan pelunasan untuk pembiayaan murabahah, opsi murabahah ultra mikro yang ditetapkan melalui kontrak mu'allaq, serta skema pembiayaan murabahah yang lebih lengkap. Penambahan dan penyesuaian ini dirancang untuk selaras dengan fatwa terkini dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).¹⁸

Dalam praktik, fasilitas pembiayaan berdasarkan akad murabahah diberikan dalam bentuk penyediaan dana direkening pembiayaan atas nama nasabah penerima fasilitas oleh bank syari'ah. Pada saat pencairan untuk pembelian barang dari produsen/supplier, bank syariah mendebet rekening pembiayaan atas nama nasabah dan

¹⁸ Otoritas Jasa Keuangan, 'Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah', 29 November 2023 <<https://ojk.go.id/id/berita-dan-kegiatan/publikasi/Pages/Pedoman-Produk-Pembiayaan-Murabahah.aspx>> [Diakses, 25 November 2025].

mengkredit rekening giro atas rekening tabungan atas nama nasabah.¹⁹

Mekanisme akad murabahah dalam perbankan syari'ah umumnya melalui beberapa tahapan berikut :

1. Permohonan Pembiayaan oleh Nasabah

Nasabah mengajukan permohonan kepada Bank dengan menjelaskan kebutuhan barang yang ingin dibeli, spesifikasi barang, dan metode pembayaran yang diinginkan (tunai atau cicilan)

2. Analisis dan Persetujuan Pembiayaan

Bank melakukan analisis kelayakan nasabah berdasarkan aspek keuangan dan kepatuhan terhadap prinsip syari'ah. Jika disetujui, Bank akan menyusun akad murabahah sesuai kesepakatan.²⁰

3. Penentuan Harga Pokok

Bank syariah harus memastikan bahwa harga pokok barang tersebut transparan dan dapat dipertanggungjawabkan. Dalam hal ini, bank akan melakukan pembelian barang dari pemasok atau produsen sebelum menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan margin keuntungan yang

¹⁹ Saprida dan Zuul Fitriani Umari, 'Sosialisasi Aplikasi Murabahah Dalam Perbankan Syariah', Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat, 5.1 (2024), 399–408. (h. 402)

²⁰ Abdul Rachman, dkk, 'Model Implementasi Murabahah Pada Produk Pembiayaan Perbankan Syari'ah Di Indonesia', Madani Syariah, 6.1 (2023), 81–92. (h. 88)

telah disepakati. Margin keuntungan ini harus dinyatakan secara jelas dalam kontrak dan disepakati oleh kedua belah pihak untuk menghindari potensi sengketa di kemudian hari.

4. Penandatanganan Kontrak antara Nasabah dan Bank

Kontrak ini mencakup rincian mengenai harga pokok barang, margin keuntungan, jadwal pembayaran, dan syarat-syarat lain yang relevan. Penandatanganan kontrak ini merupakan langkah penting karena menandakan bahwa kedua belah pihak telah sepakat dengan semua ketentuan yang ada. Setelah kontrak ditandatangani, bank akan melakukan pembelian barang dan menyerahkannya kepada nasabah sesuai dengan kesepakatan. Nasabah membayar harga barang sesuai kesepakatan, baik secara tunai maupun angusuran dalam jangka waktu.²¹

5. Penyelesaian Akad

Jika nasabah telah melunasi pembayaran sesuai akad, maka transaksi murabahah dinyatakan selesai. Apabila terdapat keterlambatan pembayaran, Bank dapat mengenakan denda yang disalurkan untuk dana sosial, sesuai prinsip syari'ah.

²¹ Nasywa Zulhasida dan Didi Syaputra, *'Tinjauan Yuridis Mekanisme Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Perbankan Syari'ah'*, Al-DalilJurnal Ilmu Sosial, Politik, Dan Hukum, 3.1 (2025), 19–26. (h. 21)

Dalam konteks Perbankan Syari'ah, memastikan bahwa setiap langkah dan dokumen yang diperlukan mematuhi prinsip syari'ah adalah hal yang sangat krusial. Pedoman utama untuk pelaksanaan akad murabahah terdapat dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) MUI yang ber nomor "04/DSN-MUI/IV/2000" menjadi pedoman utama dalam penerapan akad murabahah, yang menekankan nilai transparansi, keadilan, dan kepatuhan terhadap hukum islam dalam setiap transaksi. Dengan mematuhi prosedur yang telah ditentukan, akad murabahah dapat memberikan manfaat yang optimal bagi nasabah dan lembaga keuangan syari'ah.

F. Perhitungan Margin dan Pricing

Margin adalah kenaikan harga bersih dari asset bersih sebagai akibat dari memegang asset yang mengalami peningkatan nilai selama periode yang dipilih oleh pernyataan pendapatan. Keuntungan juga bisa diperoleh dari pemindahan saling tergantung insidental yang sah dan yang tidak saling tergantung dengan pemegang saham atau pemegang-pemegang rekening investasi tak terbatas dan yang setara dengannya.

Dalam kesempatan murabahah, lembaga keuangan menginvestasikan dana untuk pembelian barang atau aset yang diperlukan oleh klien mereka dengan cara terlebih

dahulu membeli barang tersebut dari penyedia.²²

Untuk menghitung margin keuntungan, Bank Syari'ah memperhatikan beberapa faktor berikut:

1. Direct Competitor's Marker Rate (DCMR) Direct Competitor's Marker Rate (DCMR) merujuk pada persentase margin laba rata-rata dari perbankan syari'ah, atau rata-rata margin laba dari sejumlah bank syari'ah yang disepakati dalam pertemuan ALCO21 sebagai kelompok pesaing langsung.
2. Indirect Competitor's Marcet Rate (ICMR) Indirect Competitor's Marcet Rate (ICMR) adalah tingkat suku bunga rata-rata perbankan konvensional, yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kelompok pesaing tidak langsung.

Berdasarkan standar syariah AAOIFI Tahun 2015 (The Accounting and Auditing Organization For Islamic Finance Institutions) tersebut dapat dipahami bahwa pricing murabahah adalah:

Harga jual = Harga beli asal + Keuntungan tetap atau
Harga jual = Harga perolehan (Kos + Biaya pengadaan) +
Keuntungan tetap. Dan dalam menentukan harga jual pada akad murabahah merupakan hasil dari harga beli (harga pokok) ditambah margin keuntungan yang

²² Gempa Gunawan, 'Pengaruh Penerapan Margin Pada Pembiayaan Murabahah Di BMT Raudhah', Jurnal Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah, 9.1 (2024), 124–34. (h. 131)

disepakati kedua belah pihak, dalam hal ini bank dan nasabah.²³ Pada akad murabahah, penyerahan barang dilakukan pada waktu transaksi, sementara pembayaran bisa dilakukan secara kontan (tunai), tertunda, atau dicicil. Untuk menentukan besaran margin keuntungan, sejumlah elemen penting perlu diperhatikan, antara lain:

- a. Jenis perhitungan margin keuntungan,
- b. Plafond pembiayaan sesuai jenis,
- c. Jangka waktu pembiayaan
- d. Tingkat margin keuntungan pembiayaan, serta
- e. Pola tagihan atau tempo tagihan (baik harga pokok maupun margin keuntungannya).

Dalam proses perhitungan pembayaran angsuran pembiayaan, bank syariah menggunakan pendekatan margin keuntungan yang tetap atau metode margin angsuran. Dalam hal ini, margin dihitung berdasarkan nilai pokok harga. Dengan cara ini, dari awal hingga akhir periode pembayaran, jumlah cicilan bulanan akan tetap konsisten.

Penentuan harga dalam konteks pembiayaan murabahah mencakup beberapa aspek penting, yaitu:²⁴

²³ Muhammad dan Zulhamdi, *'Implementasi Murabahah Pada Perbankan Syariah'*, Al-Hiwalah: (Sharia Economic Law), 1.1 (2022), 53–74. (h. 61)

²⁴ Anwar Junaidi, *'Tamwil Bi Al-Murabahahdi Lembaga Keuangan Syariah: Analisis Fatwa No.84/DSN-MUI/XII/2012, PSAK 102,105 Dan PedomanOJK'*, Indonesian Research Journal on Education, 4.3 (2024), 1225–29. (h. 1227)

- a) Harga pokok pembelian adalah harga aset yang diproduksi sendiri ataupun aset yang dibeli dari pemasok.
- b) Biaya langsung (direct expenses) adalah biaya yang berkaitan langsung dengan proses pembelian aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah.
- c) Biaya langsung yang menjadi komponen pembiayaan adalah biaya perolehan antara lain seperti biaya pengiriman termasuk asuransi pengiriman, asuransi aset, biaya jasa perakitan, dan biaya peningkatan kualitas objek pembiayaan. Biaya langsung yang timbul setelah akad pembiayaan murabahah tidak diperbolehkan menjadi komponen penambah harga perolehan.
- d) Biaya tidak langsung (indirect expense) adalah biaya yang tidak berkaitan langsung dengan proses pembelian aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah, antara lain seperti sewa tempat, tagihan utilitas dan biaya tenaga kerja.
- e) Harga perolehan aset adalah harga pokok pembelian ditambah dengan biaya langsung yang berhubungan dengan pengadaan aset tersebut.

Besaran margin yang ditetapkan oleh masing-masing bank syariah pasti memiliki perbedaan. Perbedaan ini dipengaruhi oleh strategi serta faktor-faktor lain yang memengaruhi margin

masing-masing bank syari'ah. Sebagai contoh, BSI menetapkan margin 2,98% untuk pembiayaan murabahah sebagaimana tercantum dalam IIMS 2021.

Dimana dalam hal tersebut BSI menawarkan berbagai promo menarik bagi pengunjung yang membeli kendaraan melalui pembiayaan BSI oto. Mulai dari pembebasan PPnBm, Bebas uang muka, dan bebas biaya administrasi. Ini adalah salah satu cara yang digunakan oleh BSI untuk meningkatkan minat nasabah dalam mendapatkan pembiayaan murabahah di bank ini. Penawaran yang BSI tentukan tidak sekedar kebetulan, jelas sangat dipengaruhi oleh faktor internal dalam penetapan margin tersebut.²⁵

Penghitungan cicilan/angsuran dapat dilakukan dengan menggunakan empat metode, yaitu :

- 1) Metode Margin Keuntungan Menurun (Sliding) Metode Margin Keuntungan Menurun (Sliding) adalah pengukuran margin keuntungan yang berkurang sejalan dengan penurunan harga pokok akibat pembayaran cicilan harga pokok yang dilakukan oleh nasabah setiap bulan yang semakin berkurang.
- 2) Margin keuntungan rata-rata Margin keuntungan rata-rata ialah margin keuntungan menurun yang perhitungannya

²⁵ Mu'thial Ahadi, dkk, 'Analisis Penetapan Margin Keuntungan Murabahah Pada Bank Syari'ah Di Indonesia', *Jihbiz: Global Journal of Islamic Banking and Finance*, 5.2 (2023), 18–38. (hal. 29)

secara tetap dan jumlah angsuran dibayar nasabah tetap setiap bulan.

- 3) Margin keuntungan flat Margin keuntungan flat ialah perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya.

Margin keuntungan annuitas Margin keuntungan annuitas ialah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara tetap.

G. Penerapan Pembiayaan Murabahah

Di dalam penerapannya, nasabah yang mengajukan pembiayaan untuk pembelian barang konsumtif diberikan surat kuasa berupa wakalah atau memberikan wewenang untuk membeli sendiri barang kebutuhannya kepada supplier atau penyedia barang, kemudian bank akan memberikan pembiayaan dengan mentransfer ke rekening Nasabah. Setelah membeli barang tersebut, kemudian nasabah akan memberikan bukti pembelian ataupun kwitansi barang sesuai akad, setelah itu bank akan menjual kembali kepada nasabah dengan margin ataupun keuntungan tertentu.²⁶

Di dalam perbankan syariah terdapat tiga tipe penerapan akad murabahah antara lain sebagai berikut:

²⁶ Muhammadiyah dan Zulhamdi, *Implementasi Murabahah Pada Perbankan Syariah*, Al-Hiwalah: (Sharia Economic Law), 1.1 (2022). (h.70)

1. Tipe pertama adalah konsisten terhadap fiqh muamalah. Dalam jenis ini, bank akan membeli barang terlebih dahulu yang ingi dibeli oleh pelanggan setelah mencapai suatu kesepakatan. Setelah barang tersebut dibeli atas nama bank, ia akan dijual kepada pelanggan dengan harga perolehan ditambah keuntungan dengan harga yang disetujui. Pembelian ini boleh dilakukan secara tunai, atau bank boleh menanggguhkan pembayaran sama ada dalam bentung angsuran atau sekaligus pada waktu yang ditetapkan.
2. Tipe yang kedua ini mirip dengan tipe yang pertama, namun transisi kepemilikan terjadi langsung dari pemasok kepada pelanggan, sementara pembayaran dilakukan oleh bank langsung kepada penjual awal. Pelanggan yang tidak bertindak sebagai pembeli akhir akan mendapatka barang setelah menandatangani perjanjian murabahah dengan bank. Pembelian ini dapat dilakukan secara langsung (tunai), dan biasanya pelanggan membayar dengan cara tertunda. Transaksi ini lebih mendekati murabahah yang autentik, tetapi beresiko menghadapi isu legal.
3. Tipe yang ketiga ini paling banyak di pratekkan oleh bank syariah. bank melakukan perjanjian (kesepakatan) murabahah dengan nasabah. Bersamaan dengan itu, bank juga memberikan kuasa (akad wakalah) kepada nasabah

untuk membeli sendiri barang yang ingin dibeli. Setelah itu, dana ditransfer ke rekening nasabah dan nasabah kemudian menandatangani kuitansi uang tersebut. Kuitansi uang ini menjadi landasan bagi bank untuk mengelak dari klaim bahwa nasabah tidak berutang kepada bank karena tidak menerima uang sebagai bentuk pinjaman.²⁷

H. Produk-‘Produk Pembiayaan pada ‘Bank Syari’ah Berbasis Murabahah

Berikut merupakan produk pembiayaan yang menggunakan jenis akad murabahah yang diterapkan oleh bank syari’ah yang terdapat di Indonesia:

1. BSN (Bank Syari’ah Nasional) Multimanfaat adalah salah satu fasilitas pembiayaan untuk memenuhi beragam kebutuhan barang konsumtif dengan menggunakan akad murabahah.²⁸
2. BSN KPR Tapera Program pembiayaan kepemilikan rumah dari pemerintah yang ditujukan untuk Peserta Tapera yang tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah, dengan akad Murabahah.²⁹

²⁷ Maya Sandrina, dkk, ‘Analisis Penerapan Akad Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syari’ah’, Jurnal Multidisiplin Indonesia, 2.6 (2023), 880–85. (h. 883)

²⁸ Bankbsn.co.id, ‘BSN Multimanfaat (Barang)’ <<https://bankbsn.co.id/produk-bsn/pembiayaan-individu/multimanfaat-barang>>. [Diakses, 25 Desember 2025]

²⁹ Bankbsn.co.id, ‘BSN KPR Tapera’ <<https://bankbsn.co.id/produk-bsn/pembiayaan-individu/kpr-tapera>>. [Diakses, 25 Desember 2025]

3. BSN Cicil Emas adalah pembiayaan solusi kepemilikan emas batangan bersertifikat antam berdasarkan prinsip syari'ah dengan menggunakan akad murabahah.³⁰
4. BSI OTO adalah produk pembiayaan kepemilikan motor baru, mobil bekas, dan motor baru dengan menggunakan akad murabahah.³¹
5. BSI Mitra Linkage adalah layanan pembiayaan dengan tujuan untuk modal kerja maupun investasi bagi nasabah lembaga keuangan.³²
6. Bank Muamalat Indonesia KPR iB Hijrah dengan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah yang untuk mewujudkan rumah impian dengan menggunakan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah (MMQ).
7. Bank Muamalat Indonesia Multiguna iB Hijrah adalah fasilitas pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif seperti pembelian barang yang konsumtif dan pembelian jasa yang konsumtif dengan menggunakan akad pembiayaan murabahah dan ijarah multijasa.

³⁰ Bankbsn.co.id, 'BSN Cicil Emas' <<https://bankbsn.co.id/produk-bsn/pembiayaan-individu/cicil-emas>>. [Diakses, 25 Desember 2025]

³¹ bankbsi.co.id, 'BSIOto' <<https://www.bankbsi.co.id/produk&layanan/produk/bsi-oto>>. [Diakses, 25 Desember]

³² bankbsi.co.id, 'BSIMitraLinkage' <<https://www.bankbsi.co.id/produk&layanan/produk/bsi-mitra-linkage>>. [Diakses, 25 Desember 2025]

8. Bank Muamalat Indonesia Modal Kerja adalah Fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja yang habis dalam satu siklus usaha dan/atau kebutuhan modal kerja yang bersifat khusus, termasuk namun tidak terbatas untuk membiayai stok barang atau piutang atau proyek atau kebutuhan khusus lainnya.³³
9. Bank BTPN Syari'ah Tepat Pembiayaan Produktif Kepada Institusi, merupakan produk dari Bank BTPN Syari'ah yang memberikan fasilitas kepada perusahaan, badan usaha, atau multifinance untuk memenuhi kebutuhan modal kerja atau investasi dalam pengembangan bisnis mereka.³⁴
10. Bank Mega Syari'ah Flexi Multiguna adalah produk pembiayaan yang bertujuan untuk penuhi kebutuhan konsumtif nasabah (pembeli) sesuai dengan prinsip syari'ah dengan menggunakan akad murabahah.³⁵
11. Bank Mega Syari'ah Flexi Oto adalah produk jual beli barang (kendaraan) ready stock.

³³ Bankmuamalat.co.id, 'Muamalat Modal Kerja' <<https://www.bankmuamalat.co.id/index.php/pembiayaan-corporate/pembiayaan-ib-muamalat-modal-kerja>>. [Diakses, 25 Desember 2025]

³⁴ btpnsyari'ah.co.id, 'Pembiayaan Produktif Kepada Institusi' <<https://www.btpnsyariah.com/p/Tepat-Pembiayaan-Produktif-Kepada-Institusi>>. [Diakses, 25 Januari 2025]

³⁵ bankmegasyari'ah.co.id 'FlexiMultiguna' <<https://www.megasyariah.co.id/id/produk/individu/pembiayaan/flexi-multiguna>>. [Diakses, 25 Januari 2025]

12. Bank Mega Syari'ah Flexi Mitra adalah produk Pembiayaan Tanpa Agunan (TPA) untuk berbagai kebutuhan jasa dan barang yang halal tanpa adanya agunan atau jaminan, sesuai dengan prinsip syari'ah, dengan menggunakan akad murabahah.
13. Bank Mega Syari'ah Flexi Gold adalah produk pembiayaan yang memungkinkan nasabah memiliki emas dengan skema cicilan., dengan menggunakan akad murabahah.

