



Analisis Implementasi Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Konsumtif di Bank Syariah

Hendro Lisa

STAI Auliaurasyidin Tembilahan, Riau, Indonesia

Email Korespondensi: hendro.lisanew@gmail.com

Article received: 17 November 2025, Review process: 24 Desember 2025

Article Accepted: 19 Januari 2026, Article published: 30 Januari 2026

ABSTRACT

The rapid growth of Islamic consumer financing in Indonesia has positioned the murabahah contract as the dominant instrument, yet practical implementation still raises concerns regarding ownership procedures, margin transparency, and procedural compliance. This study aims to evaluate the implementation of the murabahah contract in consumer financing within Islamic banking institutions and to assess its conformity with Sharia principles and DSN-MUI fatwa regulations. The research employs a qualitative approach with an explanatory case study design through literature review and normative regulatory analysis. The findings indicate that conceptually the murabahah contract is implemented systematically through bank ownership of goods, transparent margin determination, and agreed installment payments; however, challenges remain, including practices resembling conventional credit mechanisms and limited stakeholder understanding. The study implies the necessity of strengthening Sharia supervision, enhancing customer literacy, and improving governance structures to ensure that murabahah financing upholds integrity, fairness, and accountability within the Islamic financial system.

Keywords: Murabahah, perbankan syariah, margin keuntungan

ABSTRAK

Perkembangan pembiayaan syariah di Indonesia menempatkan akad murabahah sebagai instrumen dominan dalam pembiayaan konsumtif, namun praktiknya masih menyisakan persoalan pada aspek kepemilikan barang, transparansi margin, dan potensi penyimpangan prosedural. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi implementasi akad murabahah dalam pembiayaan konsumtif pada perbankan syariah serta menilai kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip syariah dan ketentuan Fatwa DSN-MUI. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan studi kasus eksplanatoris melalui kajian literatur dan analisis normatif terhadap regulasi serta praktik operasional. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara konseptual akad murabahah telah diterapkan secara sistematis melalui mekanisme pembelian barang oleh bank, penetapan margin secara terbuka, dan pembayaran angsuran yang disepakati, namun masih ditemukan tantangan berupa kecenderungan menyerupai kredit konvensional dan lemahnya pemahaman sebagian pelaku transaksi. Implikasi penelitian ini menegaskan pentingnya penguatan pengawasan syariah, peningkatan literasi nasabah, serta optimalisasi tata kelola pembiayaan agar akad murabahah tetap menjaga integritas, keadilan, dan akuntabilitas dalam sistem keuangan syariah.

Kata kunci: Murabahah, Islamic banking, profit margin

PENDAHULUAN

Pertumbuhan industri perbankan syariah di Indonesia terus menunjukkan perkembangan yang menggembirakan, seiring meningkatnya pemahaman masyarakat akan pentingnya sistem keuangan yang berlandaskan prinsip-prinsip Islam. Di antara berbagai produk pembiayaan yang tersedia, akad murabahah menjadi salah satu yang paling sering digunakan. Akad ini merupakan bentuk transaksi jual beli di mana bank menetapkan margin keuntungan yang disepakati bersama nasabah, dengan prinsip keterbukaan harga sebagai ciri utama.

Dalam pembiayaan konsumtif, murabahah menjadi pilihan utama, terutama untuk pembelian barang-barang seperti rumah, kendaraan, serta perlengkapan rumah tangga. Berdasarkan data industri, sekitar 65–68% dari total pembiayaan di bank syariah menggunakan skema ini, mencerminkan tingginya kepercayaan masyarakat terhadap produk tersebut dalam memenuhi kebutuhan konsumsi secara syariah.

Meskipun demikian, pelaksanaan akad murabahah menghadapi sejumlah tantangan, baik dari aspek teknis maupun aspek kepatuhan terhadap prinsip syariah. Beberapa masalah yang sering timbul meliputi kerumitan dalam hal kepemilikan barang oleh pihak bank, risiko penyalahgunaan dana oleh nasabah, serta keterbatasan pemahaman masyarakat mengenai prosedur transaksi yang sesuai syariah. Di samping itu, ketaatan terhadap ketentuan syariah, khususnya sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN- MUI/IV/2000, perlu mendapat perhatian agar pelaksanaannya tidak menyimpang dari ketentuan yang berlaku.

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi efektivitas pelaksanaan akad murabahah dalam pembiayaan konsumtif pada bank syariah, mengidentifikasi hambatan-hambatan operasional yang dihadapi, serta menilai sejauh mana pelaksanaannya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap penguatan praktik pembiayaan syariah yang lebih transparan, akuntabel, dan sesuai dengan nilai-nilai Islam.

METODE

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus eksplanatoris. Penelitian kualitatif bertujuan untuk memahami secara menyeluruh fenomena yang dialami oleh subjek, seperti perilaku, persepsi, motivasi, dan tindakan, dengan mendeskripsikannya menggunakan bahasa dan kata-kata dalam konteks yang alami, serta memanfaatkan berbagai metode ilmiah. Pendekatan eksplanatoris tidak hanya bertujuan memberikan deskripsi mengenai suatu kondisi, tetapi juga menyajikan penjelasan alternatif yang bisa diterapkan pada situasi lain. Penelitian ini difokuskan pada satu objek saja, dengan menggunakan beragam sumber data. Peneliti menganalisis implementasi aturan yang telah menjadi standar umum pada objek yang diteliti. Seluruh kegiatan pembiayaan murabahah dalam objek penelitian akan dibandingkan dengan ketentuan dalam fatwa DSN MUI serta peraturan umum yang berlaku, guna mengevaluasi praktik akad murabahah yang telah berlangsung. Dalam penelitian kualitatif, peneliti menjadi instrumen utama. Pada tahap awal, ketika

permasalahan belum jelas, peneliti memegang peran utama dalam pengumpulan dan analisis data. Namun, setelah fokus penelitian mulai terbentuk, dimungkinkan penggunaan instrumen tambahan yang sederhana untuk melengkapi data dan membandingkan hasil dari observasi maupun wawancara

HASIL DAN PEMBAHASAN

Murabahah merupakan bentuk akad jual beli dalam Islam, di mana penjual menginformasikan secara jelas harga asli barang dan menetapkan tambahan keuntungan yang telah disetujui bersama dengan pembeli. Dalam konteks perbankan syariah, murabahah dilakukan ketika bank membeli suatu barang atas permintaan nasabah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang mencakup margin keuntungan. Seluruh informasi terkait harga pokok dan laba harus diketahui secara terbuka oleh nasabah.

Akad murabahah menitikberatkan pada asas transparansi dan keadilan, di mana kedua belah pihak harus menyepakati harga dasar dan margin keuntungan secara jelas. Komponen penting dalam akad ini meliputi pihak penjual (ba'i), pembeli (musytari), objek transaksi (mabi'), harga (tsaman), serta pernyataan saling setuju (ijab qabul). Beberapa syarat yang harus dipenuhi mencakup kecakapan hukum dari kedua pihak, kejelasan dan kehalalan barang yang dijual, serta rincian harga dan metode pembayaran yang harus dinyatakan secara tegas.

Secara bahasa, murabahah berasal dari istilah Arab yang berarti keuntungan. Dalam hukum Islam, murabahah adalah akad jual beli yang disertai penambahan keuntungan berdasarkan kesepakatan bersama. Akad ini dijalankan berdasarkan prinsip jual beli yang sah menurut syariat dan menghindari praktik riba, sebagaimana disebutkan dalam Al- Qur'an, antara lain dalam Surah Al-Baqarah ayat 275 dan An-Nisa ayat 29.

Secara ringkas, murabahah merupakan mekanisme jual beli yang menekankan keterbukaan dalam penentuan harga dan laba, dan telah menjadi instrumen pembiayaan yang umum digunakan dalam sistem keuangan syariah karena sesuai dengan nilai-nilai Islam.

Penerapan akad murabahah harus memenuhi prinsip-prinsip syariah yang telah ditentukan. Salah satu prinsip utama adalah transparansi harga, di mana bank wajib menginformasikan secara jelas harga pokok barang serta margin keuntungan kepada nasabah. Hal ini dilakukan untuk menjamin keterbukaan dan menghindari unsur riba dalam transaksi.

Selain itu, akad murabahah harus memenuhi syarat sahnya jual beli menurut hukum Islam, yaitu objek yang diperjualbelikan harus halal, diketahui secara pasti jenis dan jumlahnya, dan akad dilakukan atas dasar kesepakatan sukarela dari kedua belah pihak (akad ijab qabul). Pembayaran biasanya dilakukan secara angsuran, dan harga jual bersifat tetap selama jangka waktu akad, tanpa ada perubahan akibat fluktuasi pasar.

Prinsip penting lainnya adalah bahwa bank harus memiliki barang terlebih dahulu secara sah sebelum melakukan penjualan kepada nasabah. Kepemilikan ini menjadi syarat mutlak agar transaksi tersebut sah menurut hukum syariah.

Akad murabahah memiliki peran strategis dalam mendukung kegiatan pembiayaan di lembaga keuangan syariah. Akad ini banyak digunakan dalam pembiayaan konsumtif, seperti pembelian rumah, kendaraan, atau barang kebutuhan rumah tangga lainnya.

Keunggulan akad ini terletak pada mekanismenya yang jelas dan sesuai dengan prinsip syariah, sehingga memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak. Selain itu, murabahah menjadi alternatif pembiayaan yang aman dari unsur riba, dengan skema keuntungan yang ditentukan secara transparan dan adil.

Dengan penerapan yang tepat dan sesuai ketentuan, murabahah tidak hanya menjadi solusi pembiayaan yang syar'i, tetapi juga mendorong pertumbuhan sektor ekonomi berbasis syariah secara lebih luas.

Dalam konteks pembiayaan konsumtif, akad murabahah di bank syariah diterapkan melalui prosedur yang sistematis dan mengacu pada prinsip-prinsip syariah. Proses dimulai dengan pengajuan pembiayaan oleh nasabah untuk memperoleh barang konsumtif, seperti rumah, kendaraan, atau kebutuhan rumah tangga lainnya.

Bank syariah kemudian melakukan pembelian atas barang yang dimaksud berdasarkan permintaan dan spesifikasi dari nasabah. Setelah barang berada dalam kepemilikan bank, dilakukan akad murabahah, yaitu transaksi jual beli di mana bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga yang terdiri atas harga pokok ditambah margin keuntungan. Margin ini telah disepakati sebelumnya secara terbuka dan transparan oleh kedua belah pihak.

Penyerahan barang dilakukan kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan secara bertahap (angsuran) atau secara tangguh, sesuai dengan skema yang telah disepakati. Untuk memperlancar proses, nasabah umumnya memberikan surat kuasa (wakalah) kepada bank guna mewakili proses pembelian barang dari pihak ketiga.

Prinsip fundamental dalam pelaksanaan akad murabahah ini adalah keterbukaan terhadap harga pokok dan keuntungan, serta keharusan bahwa bank telah memiliki barang secara sah sebelum menjualnya kepada nasabah. Hal ini sejalan dengan ketentuan fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) mengenai akad murabahah. Di samping itu, bank syariah menerapkan prinsip kehati-hatian dengan melakukan evaluasi menyeluruh terhadap setiap permohonan pembiayaan guna meminimalkan potensi risiko yang bertentangan dengan prinsip syariah.

Namun demikian, dalam praktik implementasi akad murabahah, masih dijumpai berbagai tantangan. Di antaranya adalah keterlambatan dalam pengadaan barang, kecenderungan akad menyerupai kredit konvensional, serta rendahnya pemahaman baik dari sisi nasabah maupun sumber daya manusia (SDM) perbankan mengenai karakteristik akad murabahah. Untuk mengatasi hal tersebut, bank syariah melakukan upaya perbaikan melalui pelatihan SDM secara berkala, pengawasan intensif dari Dewan Pengawas Syariah (DPS), serta optimalisasi teknologi informasi guna mempercepat proses transaksi dan meningkatkan akuntabilitas.

Secara keseluruhan, akad murabahah dalam pembiayaan konsumtif memberikan alternatif pembiayaan yang selaras dengan prinsip-prinsip Islam. Dengan sistem yang terstruktur dan risiko yang relatif rendah, akad ini menawarkan manfaat yang seimbang bagi pihak bank maupun nasabah.

Dalam akad murabahah, margin keuntungan merupakan selisih antara harga beli barang oleh bank dan harga jual yang dibebankan kepada nasabah. Margin ini ditentukan melalui kesepakatan yang transparan antara kedua belah pihak dan menjadi bentuk kompensasi yang sah bagi bank atas jasa pembiayaan serta risiko yang ditanggung selama proses pengadaan dan penjualan barang. Keberadaan margin tidak hanya menjadi ciri khas akad murabahah, tetapi juga merupakan sumber utama pendapatan operasional dari pembiayaan berbasis jual beli dalam perbankan syariah. Bank syariah dalam praktiknya menggunakan dua pendekatan umum dalam menentukan besaran margin. Pertama adalah pendekatan selling price and profit, di mana harga jual dan margin keuntungan ditetapkan berdasarkan hasil negosiasi antara bank dan nasabah secara terbuka dan sukarela. Pendekatan ini menekankan prinsip transparansi dan keadilan dalam penetapan harga.

Pendekatan kedua adalah dengan mengadopsi konsep lending rate bank konvensional, meskipun telah disesuaikan agar sesuai dengan prinsip syariah. Dalam pendekatan ini, margin dihitung berdasarkan berbagai komponen, seperti ekspektasi keuntungan, biaya operasional, margin laba yang diinginkan, serta premi risiko. Meskipun mengacu pada praktik perbankan konvensional, pendekatan ini tetap mempertahankan nilai-nilai syariah dengan tidak melibatkan unsur bunga (riba). Margin keuntungan pada akad murabahah biasanya dinyatakan dalam bentuk persentase per tahun atau per bulan. Dalam praktiknya, penghitungan margin harian mengacu pada basis 360 hari dalam setahun. Di Indonesia, margin murabahah untuk pembiayaan konsumtif umumnya berada dalam kisaran 1,5% hingga 2% per bulan, meskipun besaran ini dapat bervariasi tergantung kebijakan internal masing-masing bank dan situasi pasar yang berlaku.

Margin pada akad murabahah memegang peran vital sebagai sumber pendapatan utama bagi bank syariah dalam produk pembiayaan jual beli. Pendapatan dari margin ini memiliki pengaruh langsung terhadap kinerja keuangan bank. Berdasarkan hasil kajian empiris, peningkatan margin sebesar 1% dapat memberikan kontribusi terhadap peningkatan laba bersih bank syariah hingga sekitar 0,48%.

Oleh karena itu, dalam menetapkan margin, bank syariah wajib menjunjung tinggi prinsip keadilan dan keterbukaan agar tidak menimbulkan unsur ketidakadilan atau eksploitasi, serta tetap sesuai dengan prinsip dan nilai-nilai syariah

SIMPULAN

Implementasi akad murabahah dalam pembiayaan konsumtif di perbankan syariah menunjukkan penerapan prinsip-prinsip syariah yang terstruktur dan sistematis. Proses dimulai dari pengajuan pembiayaan oleh nasabah, pembelian barang oleh bank, hingga pelaksanaan akad jual beli dengan skema harga pokok

ditambah margin keuntungan yang disepakati secara transparan. Penyerahan barang kepada nasabah serta pembayaran angsuran yang telah disepakati menjadi bagian integral dari mekanisme ini. Margin keuntungan dalam akad murabahah tidak hanya berfungsi sebagai bentuk kompensasi terhadap jasa dan risiko bank, tetapi juga menjadi sumber pendapatan utama bank syariah. Penetapannya dapat dilakukan melalui pendekatan langsung berdasarkan kesepakatan harga jual, atau melalui perhitungan yang mempertimbangkan unsur biaya dan risiko, dengan tetap menjaga kepatuhan terhadap prinsip syariah. Faktor-faktor yang memengaruhi besaran margin antara lain adalah kondisi likuiditas (FDR), biaya operasional, risiko pembiayaan, target laba, serta tingkat persaingan di pasar. Margin umumnya dinyatakan dalam persentase bulanan atau tahunan, dan di Indonesia berkisar antara 1,5% hingga 2% per bulan, tergantung pada kebijakan internal bank serta dinamika pasar. Dalam konteks manajerial dan keuangan, margin murabahah memberikan kontribusi yang signifikan terhadap profitabilitas bank syariah. Oleh karena itu, pengelolaannya harus memperhatikan prinsip transparansi, keadilan, dan kepatuhan terhadap syariat agar tidak hanya menciptakan keuntungan ekonomi, tetapi juga menjaga integritas lembaga keuangan syariah

DAFTAR RUJUKAN

- Muhammad Abdurrahman Shalahuddin. (2023). Implementasi Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah di Indonesi: Studi Literatur. *Jurnal of Fiqh in Contemporary Financial Transactions*.
- Amelia Anwar, dan Hud Leo Perkasa Maki. Analisis Implementasi Akad Murabahah Dan Fatwa Ulama Terhadap Perkembangan Perbankan Syariah Di Indonesia.
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. (2000). Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Jakarta: DSN-MUI.
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Karim, A. A. (2010). *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Sutedi, A. (2009). *Aspek Hukum Perbankan Syariah dan Produk-produknya*. Jakarta: Sinar Grafika.