



Murabahah Banking or Islamic Banking: *Analytical Study of Islamic Banking Transactions in the Real Sector*

(Bank Murabahah Atau Perbankan Syariah : Studi Analisis Atas Transaksi Bank Syariah Pada Sektor Riil)

Sofyan Abas ^{1✉}

¹ Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Muhammadiyah Maluku Utara, Ternate, Indonesia.

Email: sofyanabas36@yahoo.com

Article Info:

Received : 27 Sept. 2025

Accepted : 28 Okt. 2025

Online : 9 Okt. 2025

Article type :

<input type="checkbox"/>	Review Article
<input type="checkbox"/>	Common Serv. Article
<input checked="" type="checkbox"/>	Research Article

Keyword :

Sharia Banks, Murabahah Transactions, Real Sector

Corresponding Author :

Sofyan Abas

Universitas Muhammadiyah Maluku Utara, Ternate, Indonesia

Email :

sofyanabas36@yahoo.com

Abstract

Murabahah is actually a form of financing that is permitted in transactions at Islamic banking institutions. In the practice of murabahah transactions, the financing mechanisms and procedures as well as the fiqh contract standards used by Islamic banks are in accordance with the sharia values decreed by classical and contemporary scholars. Murabahah financing in Islamic banking in Muslim countries around the world, including Indonesia, currently dominates banking transactions. The murabahah scheme has become a favorite product of Islamic bank customers, and this product has reached a very high percentage of over 70% compared to other products such as musyarakah and mudharabah. Murabahah is one of the products that has been permitted since the classical era of scholars to the contemporary era, although to date there is still academic debate among Islamic economic experts regarding the murabahah financing model in Islamic banking. This study aims to analyze the dominance of the murabahah scheme in Islamic banking transactions in Indonesia. The type of research is qualitative research with secondary data analysis presented descriptively by the researcher. This research was conducted through a literature review taken from data or financial reports of Islamic banks, books, international and national scientific journals, magazines, scientific papers, articles, the internet, Bank Indonesia (BI), the Financial Services Authority (OJK), and the Fatwa DSN-MUI. Furthermore, the results of the study show that there has been a significant acceleration in the growth of murabahah transactions in Islamic banking, with a very high percentage of over 76% above other products such as mudharabah schemes and other products in Islamic banking in the world and Indonesia today.



Copyright©2025, Sofyan Abas

I. Pendahuluan

Tema penelitian journal ini sesungguhnya mencoba untuk mengkaji dan menganalisis dominasi produk atau skim murabahah dalam berbagai transaksi pembiayaan dilembaga keuangan perbankan syariah di negara-negara muslim dunia termasuk di Indonesia sejak beroperasinya perbankan syariah dari tahun 1992 hingga dewasa ini.

Pada tataran lapangan aplikasinya sesungguhnya terdapat segudang masalah dalam transaksi bank-bank syariah di tanah air. Problematika tersebut dijadikan senjata oleh kelompok-kelompok yang berpandangan bahwa sistem perbankan ribawi tidak akan dapat dirubah dan fikih Islam tidak ada hubungannya dengan hukum ekonomi. Menurut mereka agama tidak berhubungan dengan ekonomi dan praktek

perbankan syariah adalah sebuah budaya baru karena belum seabad dalam kehidupan umat Islam di dunia terutama Indonesia.

Transaksi pembiayaan dalam bentuk investasi di perbankan syariah termasuk dalam akad atau produk murabahah harus memerlukan batasan yang jelas sehingga dapat diketahui kualitas kesesuaian syariah melalui rekondisi dan reformasi yang berdasar pada dalil yang jelas pula baik aspek makasid syariah dan hukum positif yang berlaku sehingga aktivitas transaksi keuangan dan ekonomi di perbankan syariah dapat berjalan dengan pijakan yang kuat.

Merupakan hal penting dan prinsip dalam transaksi pembiayaan skim yang berbasis murabahah adalah tidak boleh ada pihak tertentu yang berkhianat, sehingga tidak ada pihak-pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain. Pihak bank syariah dan mauoun nasabah skim murabahah harus dapat terpenuhi apa yang diinginkan oleh masing-masing mereka atau kedua belah pihak baik itu berupa materil maupun imateril.

Pembiayaan adalah salah satu tugas pokok lembaga keuangan termasuk perbankan syariah yakni dengan pemberian fasilitas berupa penyediaan dana atau modal guna untuk memenuhi kebutuhan orang atau badan usaha yang mengalami defisit unit. Pembiayaan produktif, adalah pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi yaitu untuk peningkatan usaha baik usaha produksi, perdagangan, investasi dan transaksi lainnya.

Model akad murabahah dewasa ini sesungguhnya telah menjadi alternatif dari model konvensional yang sarat dengan ribah, dan skim tersebut telah cukup mampu menggantikan model sistem ekonomi konvensional berbasis kapitalis, sosialis, liberalis, kominis yang selama ini telah mebelenggu dan menjajah masyarakat muslim dunia. Murabahah dalam konteks lembaga keuangan perbankan syariah adalah Murabahah *li al-Amir bi al-Syira* dan dengan berbagai syarat-syaratny sesuai dengan fatwa-fatwa ulama termasuk fatwa DSN-MUI.

Berangkat dari latar belakang pendahuluan tersebut di atas maka peneliti mencoba membahas dan menganalisis model pembiayaan atau akad murabahah lebih detail, terutama aplikasinya atau praktek transaksi skim murabahah di lembaga keuangan syariah sebagai sebuah kajian pendahuluan untuk kajian formulasinya dalam praktek produk murabahah di perbankan syariah diabad ini.

II. METODE PENELITIAN

Dalam studi journal ini menggunakan penelitian ini kualitatif yang bersifat dan berbasis deskriptif analitis. Sesungguhnya penelitian kualitatif ini merupakan studi atas dominasi produk atau skim transaksi murabahah di lembaga keuangan perbankan syariah terutama di tanah air. Jenis penelitian kualitatif bertujuan untuk menangkap arti yang mendalam terhadap suatu atau sebuah peristiwa, fakta, realita, atau masalah tertentu, bukan untuk membuktikan atau mempelajari adanya suatu hubungan sebab akibat dari suatu peristiwa dimaksud (J.R Raco, 2010).

Sementara itu, jenis analisis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu analisis data sekunder yang disajikan secara deskriptif. Data sekunder yakni data yang diperoleh oleh peneliti secara tidak langsung namun melalui laporan keuangan bank-bank syariah, buku-buku, jurnal-jurnal ilmiah internasional dan nasional, majalah, makalah ilmiah, artikel, internet, surat-surat kabar nasional, arsip, undang-undang, peraturan bank indonesia (BI), peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).

Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), journal dan buku yang berkaitan dengan pembahasan skim murabahah ini merupakan sumber data sekunder. Peneliti menelaah secara holistic komprehensif dan menempatkannya sebagai sebuah kerangka teoritis dalam melihat praktek transaksi produk murabahah dilembaga keuangan perbankan syariah di Indonesia.

Peneliti juga menempuh langkah komparatif dengan membandingkan pandangan para tokoh seputar objek pembahasan skim atau produk murabahah guna menangkap sisi persamaan dan perbedaannya. Sifat penelitian ini sesungguhnya adalah deskriptif analisis. Penelitian ini berupaya memberikan gambaran secara deskriptif dan sekaligus mengeksplorasi secara mendalam terhadap aspek yang berhubungan dengan dominasi transaksi murabahah di perbankan syariah.

III. KAJIAN TEORITIS

Pada tataran prakteknya perbankan syariah telah menggunakan produk atau skim murabahah sebagai instrumen pembiayaan (*financing*) yang utama di *Islamic bank* ditanah air. Portofolio pembiayaan (*financing*) skim murabahah mencapai angka 76-83 % dari keseluruhan yransaksi

pembiayaan pada lembaga keuangan perbankan syariah.

Pandangannya para ulama yang membolehkan pembiayaan transaksi produk atau skim murabahah dipraktikkan dilembaga keuangan perbankan syariah dan senantiasa berkembang mengikuti perubahan zaman sebagaimana ditemukan dalam kitab fikih adalah Yusuf Qhardawi, Wahbah Zuhaili, Surahman Hidayat dan lain-lainnya.

Dalam transaksi murabahah perlu dibangun sebuah amanah karena nasabah pembiayaan bank syariah memberikan kepercayaan penuh kepada perbankan syariah tentang segala bentuk informasi yang berhubungan dengan transaksi murabahah, oleh karenanya bank syariah tidak boleh berkhianat. Transaksi berbasis skim murabahah telah mendapat legalitas dari muktamar perbankan syariah pertama Arab Saudi dengan berbagai kriteria dan persyaratan yang sesuai dengan makashid syariah.

Jurnal terdahulu yang ditulis oleh Surahman Hidayat, *Al-Mashârif al-Islâmiyyah fi Indonesia wa Siyasatuhâ al-Istitsmariyah: Muqaranah bi al-Masharif al Islâmiyyah fi Mishr* (Kairo, Universitas Al-Azhar, 1999). Beliau menyoroti dari aspek fikih atau dalam aplikasi transaksi murabahah di perbankan syariah dan nilai-nilai universalitas hukum Islam dalam menjawab perubahan zaman serta bentuk praktek transaksi murabahah li al-Âmir bi al-Syirâ dilembaga keuangan syariah, termasuk pada perbankan syariah.

Selanjutnya studi dari Yusuf Qardawi, *Bai al Murâbahah li al-Âmir bi al-Syirâ' kamâ Tajrîhi al-Masharif al-Islâmiyyah* (Kairo: Maktabah Wahbah, 1995). Beliau mengangkat tentang peluang bisnis di perbankan syariah, bentuk transaksi murabahah yang Islami jauh dari riba, persoalan akad/kontrak dalam jual beli, modal usaha serta resiko kerugian dalam transaksi murabahah.

Sementara itu hasil penelitiannya Wahab Zuhaili, *Al-Mu'âmalah al-Mâliyah al-Mu'âshirah: Buhûts wa Fatwa wa Hulul*, (Damaskus : Dâr al-Fikr, 2002). Dalam penelitiannya sesungguhnya beliau dapat membahas tentang perkembangan skim murabahah, contoh transaksi murabahah, akad transaksi murabahah serta tahapan-tahapan dalam transaksi murabahah berbasis pada aktifitas perdagangan.

Berangkat dari sejumlah penelitian tersebut di atas maka peneliti melihat sangat representasi kajian-kajian dan gagasan mereka tentang

transaksi murabahah dilembaga keuangan perbankan syariah, dan menarik untuk dikaji dan ditelaah lebih mendalam. Masing-masing peneliti melihat konsep skim murabahah dengan prespekti atau sudut pandang yang berbeda-beda. Ada yang menyoroti produk murabahah dalam konteks jual beli atau perdagangan secara umum dan secara khusus terutama konsep murabahah dalam prespektif aplikasinya dalam dunia perbankan syariah.

IV. PRODUK MURABAHAH DAN APLIKASI TRANSAKSINYA DI PERBANKAN SYARIAH

4.1. Diskursus Tentang Produk Murabahah

Ulama yang membolehkan skim atau produk murabahah di perbankan syariah adalah Surahman Hidayat, Yusuf Qardawi, Wahbah Zuhaili dan lainnya, dalam transaksi berbasis skim murabahah yang dibangun itu sesungguhnya adalah sebuah *amanah*, komoditi resmi adalah milik bank-bank syariah dengan pembelian langsung ke pihak suplier atau dengan sistim wakalah.

Sedangkan ulama yang kurang respek dengan produk investasi murabahah di perbankan syariah diantaranya Abdullah Saeed, Khursyid Ahmad, Taqi Usmani, Yusup Kamal Muhammad dan lainnya, menurut mereka tidak ada perbedaan yang prinsip antara istilah margin yang ada dalam kontrak produk murabahah dengan sistem bunga diperbankan konvensional *time value of money* namun yang dikenal oleh Islam adalah konsep *economoc value of time*.

Dengan demikian, sengitnya perbedaan pendapat diantara ulama kontemporer soal murabahah di bank syariah, namun kenyataan menunjukkan produk ini masih mendominasi investasi pembiayaan di bank syariah. Pada dasarnya mudharabah merupakan pembiayaan yang sempurna, dikarenakan pembiayaan ini digunakan prinsip bagi hasil keuntungan.

Dalam sebuah studi yang mengkaji problematika investasi di perbankan syariah selama periode 1985, *Muhammad Shalah Muhammad Ash-* menyimpulkan antara lain bahwa secara metodologis bahwa dalam menyelesaikan masalah yang berkaitan dengan kaidah umum hukum fikih muamalat, jika suatu teks (nash) menjelaskan hukum secara sangat jelas (muhkam) atau jika konsensus ulama (ijmak) suda terjadi maka mengikuti kandungan hukumnya. Suatu masalah hukum berdasarkan analisa, masalahat, atau analog maka domain ini akan memberikan

ruang yang besar guna merealisasikan kemaslahatan sesuai jamannya.

Studi M Shawi juga menyimpulkan bahwa warisan pemikiran fikih muamalat yang mengatur soal ekonomi klasik akan memberikan berbagai solusi ekonomi modern termasuk masalah investasi di perbankan syariah yang kita hadapi di jaman ini, oleh karena itu kita tidak harus terpaksa keluar dari pendapat-pendapat ulama kontemporer secara umum lalu melakukan penyeleksian sesuai masalah ekonomi modern namun pintu untuk membahas lebih dalam tetap terbuka bagi mujtahid manapun.

Sedangkan menurut Wahbah Mustafa Zuhailiy, problematika ekonomi di zaman modern ini cukup rumit terutama pola interaksi sistem ekonomi baik anjuran mengikuti yang sejalan syariah maupun menghindari yang dilarang, sedangkan instrumen investasi yang dibolehkan dalam Islam termasuk di perbankan syariah diantaranya salam, istisna, murabahah, musyarakah, mudharabah, deposit dan ijarah.

4.2. Produk Murabahah di Perbankan Syariah

Perbankan syariah merupakan lembaga keuangan yang menggunakan sistem dan operasionalnya berdasarkan pada dasar-dasar syariah Islam. Bank Muamalat Indonesia adalah bank Islam pertama murni syariah di Indonesia yang didirikan pada tahun 1991. Menurut Karnaen Perwatatmadja dan M. Syaf'i Antonio, bahwa salah satu tujuan dari berdirinya Bank Muamalat Indonesia yaitu adalah mengembangkan lembaga keuangan bank dan sistem perbankan yang sehat berdasarkan efisiensi dan keadilan.

Sementara itu pula M. Umer Chapra dan Tariqullah Khan, bahwa, yang menjadi ukuran bukanlah volume transaksi tetapi lebih pada kemampuan intermediasi keuangan non bunga ini untuk mencapai perkembangan yang positif.

Perbankan syariah memiliki kewajiban untuk memastikan keabsahan produk dan jasa yang ditawarkan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Guna memastikan kesesuaian operasional bank syariah maka harus memiliki dengan pengawas syariah, bertugas memastikan bahwa berbagai bentuk transaksi yang diterapkan bank syariah harus dipastikan kesesuaiannya dengan prinsip syariah.

Sedangkan Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah di Indonesia, menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah atau BUS, Unit Usaha Syariah atau UUS dan Bank Perekonomian Rakyat Syariah. Berangkat dari redefinisi tersebut, perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Produk-Produk di Perbankan Syariah menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 19 yang terkait *penyaluran dana* meliputi: .

- (1). Menyalurkan Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad *Mudharabah*, akad *Musyarakah*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah.
- (2). Menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *murabahah*, Akad *salam*, akad *Istishna'*, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip- prinsip syariah.
- (3). Menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad *Qardh* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah
- (4). Menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad ijarah/sewa beli dalam bentuk *Ijarah Muntahiya Bittamlik* atau akad –akad yang lain.

Tabel 1. Produk-Produk Perbankan Syariah

Penghimpunan Dana	Pembiayaan	Jasa
Giro	Mura>bahah, Salam, Istis>na>',	Waka>lah,kafa>lah, h>jawa>lah,
Mud>jabarabawadi>'ah,	Mud>jarabah, musha>rakah, Ija>rah,	sfe deposit box, L/C impor dan
Tabungan	qard}, pembiayaan rahn emas, al-	ekspor syariah, syariah charge
Mud>jabarab	Ija>rah al-muntahi>yah bi-al-tamlik,	card, syariah card, L/C dengan
Wadi>'ah Deposito	pengurusan haji, rekening Koran	kafa>lah bil ujah, jasa
Mud>jabarab	syariah, pengalihan hutang,	h>jawa>lah bil ujah,
	pembiayaan multi jasa, line	penyelesaian piutang dalam
	facility,mud>jabarab muhtarakah,	ekspor, penyelesaian hutang
	PRKS musha>rakah dan	dalam impor, produk ju'a>lah,
	musha>rakah mutana>qis>jah	SWBI, SBIS, dan SBIS ju'a>lah

Sumber : Data Diolah

Investasi di perbankan syariah skim murabahah diaplikasikan dalam bentuk transaksi jual beli *Murabahah li al-Amir bi al-Syira* dan dalam Mukhtar perbankan syariah pertama di Jeddah telah diakui dengan berbagai persyaratan. Murabahah berarti keuntungan yang disepakati. Produk murabahah bukan hanya diaplikasikan dalam bentuk perdagangan namun murabahah bahkan telah diadaptasi dalam berbagai teknik investasi modern seperti investasi dana di sektor perbankan terutama di lembaga keuangan syariah termasuk perbankan syariah.

Produk pembiayaan akad murabahah dalam transaksinya di perbankan syariah diharuskan pihak bank syariah harus memberikan penjelasan tentang harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat *margin* sebagai tambahannya. Praktek pembiayaan murabahah di perbankan syariah diwajibkan pihak bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian suatu barang atau komoditi kepada setiap nasabah murabahah.

Adapun hal yang harus mendapat perhatian adalah (1). Murabahah digunakan hanya sebagai alat untuk menghindari dari "bunga" dan bukan instrumen ideal untuk mengemban tujuan riil ekonomi Islam. Instrumen ini hanya digunakan sebagai langkah transisi yang diambil dalam proses Islamisasi ekonomi dan penggunaannya hanya terbatas pada kasus-kasus ketika mudharabah dan musyarakah tidak/ belum dapat diterapkan. (2). Murabahah muncul bukan hanya untuk menggantikan "bunga" dengan "keuntungan" melainkan sebagai bentuk pembiayaan yang diperbolehkan oleh ulama dengan syarat tertentu. Apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi, maka murabahah tidak digunakan dan cacat menurut syariah yang bersumber pada Al-qur'an sebagai sumber rujukan.

Murabahah dalam perbankan syariah dapat dimaknai sebagai jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli barang antara bank dan nasabah dengan cara pembayaran angsuran. Dalam perjanjian murabahah, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu mark-up atau margin keuntungan. Dengan kata lain, penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost plus profit*.

Perbankan Syariah telah menggunakan murabahah sebagai instrumen pembiayaan (financing) yang utama. Pada tataran aplikatifnya di Indonesia *Islamic bank*, portofolio pembiayaan (*financing*) skim murabahah mencapai 76-83 % dari keseluruhan pembiayaan. Kondisi tersebut tidak hanya terjadi lembaga keuangan syariah di Indonesia namun hal ini juga mewarnai pembiayaan-pembiayaan di *Islamic bank* di beberapa negara seperti Iran, Arab Saudi, Malaysia, Pakistan dan negara-negara Islam lainnya di dunia.

Beberapa alasan rasional yang diajukan untuk menjelaskan popularitas murabahah dalam operasional investasi di perbankan syariah adalah karena (1). Murabahah adalah investasi jangka pendek dan mudah bila dibandingkan dengan musyarakah dan mudarabah. (2). Mark up yang menjadi ciri khas murabahah dapat ditetapkan sedemikian rupa sehingga dapat dipastikan perbankan syariah mendapat keuntungan yang sebanding dengan keuntungan yang diperoleh bank konvensional, dan (3). Murabahah menjauhkan ketidakpastian yang ada pada pendapatan dari transaksi bisnis-bisnis dengan *sistem profit loss sharing*.

Sementara itu juga skim murabahah tidak memungkinkan dunia lembaga keuangan perbankan syariah mencampuri manajemen bisnis, karena perbankan syariah sesungguhnya bukanlah mitra nasabah atau pengguna jasa bank syariah karena hubungan mereka dalam murabahah adalah hubungan antara kreditur dan debitur.

4.3. Sektor Riil Ekonomi

Sektor riil, sektor ekonomi yang nyata memproduksi barang dan jasa, sementara lembaga keuangan perbankan syariah adalah lembaga keuangan yang beroperasi disektor keuangan dengan standar prinsip syariah. Keterkaitan keduanya antara sektor riil dan perbankan syariah sangat erat karena bank syariah dapat menyalurkan dananya kesektor riil melalui berbagai produk pembiayaan yang berbasis akad yang didasarkan pada transaksi riil, tidak berspekulasi, dan bertujuan untuk keadilan serta keberlanjutan ekonomi masyarakat dan perekonomian nasional.

Perbankan syariah mendukung sektor riil ekonomi dengan penyediaan pola pembiayaan yang memiliki *underlying* transaksi nyata atau riil, sehingga dapat menciptakan sebuah keseimbangan dan stabilitas ekonomi daerah dan nasional. Hubungan erat antar sektor riil dan bank syariah

dapat terwujud ketika lembaga keuangan perbankan syariah tidak hanya menyalurkan dananya, tetapi juga terlibat secara nyata dalam pengembangan sektor riil melalui produk dan investasi yang berbasis pada sektor pertanian dan perikanan yang berkelanjutan.

a. Peran Perbankan Syariah pada Sektor Riil :

- Pembiayaan Harus Berbasis Transaksi Yang Nyata:

Lembaga keuangan perbankan syariah mewajibkan setiap pembiayaan yang dikucurkan kepada pihak nasabah harus didasarkan pada transaksi disektor riil, dan bukan hanya transaksi moneter yang spekulatif.

- Penguatan Sektor Yang Halal:

Dana dari lembaga keuangan perbankan syariah dapat dialokasikan untuk pengembangan sektor halal yang sesuai dengan prinsip – prinsip syariah.

- Investasi Jangka Panjang:

Melalui pengelolaan uang ZISWAF, perbankan syariah dapat mendanai proyek infrastruktur yang berskala besar yang bermanfaat untuk jangka panjang, sehingga dapat menekan biaya dan memfasilitasi pertumbuhan sektor riil ekonomi.

- Menciptakan Keseimbangan:

Prinsip syariah dalam pembiayaan dan investasi bertujuan untuk dapat mencegah spekulasi MAGHRIB (maasyir,gharar, riba) yang berlebihan dan kesenjangan antara sektor keuangan dan sektor riil ekonomi, sehingga menciptakan ekonomi yang lebih stabil dan dinamis serta *sustainable*.

b. Hubungan Antara Sektor Riil dan Perbankan Syariah :

- *Money Follows the Trade:*

Menunjukkan bahwa sektor keuangan yang berbasis bank syariah harus melayani dan mendukung sektor riil, bukan sebaliknya.

- Dukungan Atas Pembangunan Ekonomi:

Dengan membiayai sektor riil yang produktif dan berkelanjutan maka perbankan syariah telah dapat berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi yang seimbang dan berkontribusi pada stabilitas harga dan dapat menekan inflasi.

- Mendorong Pembangunan Yang Berkelanjutan:

Lembaga keuangan perbankan syariah juga dapat mendukung proyek-proyek yang

berbasis sosial dan ekonomi yang bermanfaat bagi masyarakat, sehingga berkontribusi pada pembangunan ekonomi masyarakat yang lebih inklusif dan berkelanjutan.

4.4. Alur Praktek Transaksi Skim Murabahah di Bank Syariah

Teknis proses administrasi pada pembiayaan murabahah tidak jauh berbeda dengan model kredit di bank konvensional, skim transaksi pembiayaan *murabahah* mirip dengan kredit modal kerja yang biasa diberikan perbankan konvensional dan karenanya skim produk pembiayaan *murabahah* berjangka waktu pendek dibawa atau short financing. Prosedur adalah tata cara atau metode pelaksanaan pekerjaan yang telah dirumuskan dan digariskan. Adapun faktor utama yang perlu menjadi perhatian khusus dalam transaksi yang berbasis produk murabahah adalah amanah atau kepercayaan.

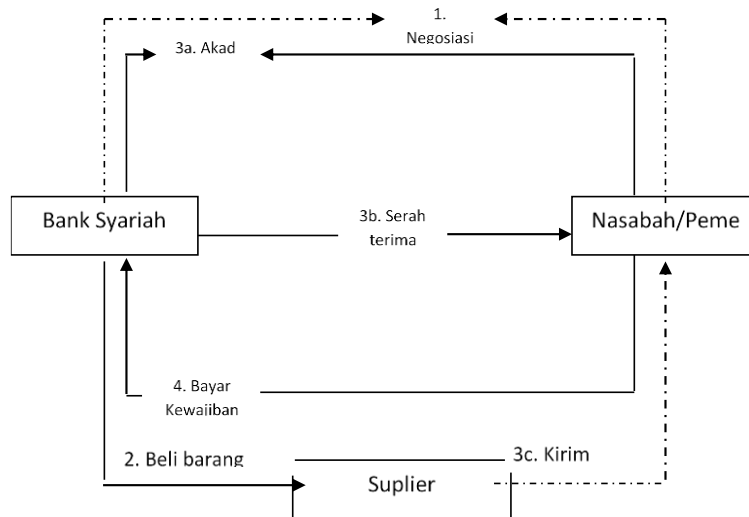
Sementara itu dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, menjelaskan bahwa skim atau produk murabahah adalah “menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Dengan kata lain bahwa skim atau model transaksi murabahah adalah sebuah transaksi yang berdasarkan prinsip jual beli barang atau komoditi pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.

Selanjutnya adapun ketentuan-ketentuan umum dari pada skim atau pembiayaan Murabahah dalam Perbankan Syariah antara lain berikut ini:

- 1). Pihak Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas dari unsure riba atau MAGRIB (maaiysir, gharar dan riba)
- 2). Barang atau komoditi yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam
- 3). Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang atau komoditi yang telah disepakati kualifikasinya atau speknnya
- 4). Bank membeli barang atau komoditi yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba
- 5). Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang
- 6). 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
- 7). Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati
- 8). Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah

- 9). Jika bank syariah hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli Barang atau komoditi dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.



Gambar 2. Contoh: Alur Pembiayaan Murabahah

Penjelasan:

- Mekanisme transaksi pembiayaan murabahah dilakukan dengan negosiasi jual beli antara kedua belah pihak yaitu pihak nasabah dan pihak bank syariah atas suatu komoditi atau barang
- Pihak nasabah dan bank syariah melakukan akad murabahah
- Bank syariah memesan dan membeli barang ke supplier sesuai dengan kriteria yang diinginkan oleh nasabah atau pembeli
- Supplier kemudian melakukan proses *delivery* (pengiriman) kepada pihak nasabah atas barang yang telah ditetapkan dalam perjanjian jual beli murabahah
- Setelah *delivery* (pengiriman) nasabah bank syariah menyelesaikan kewajibannya dengan melakukan pembayaran kepada bank syariah sesuai kesepakatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak diawal akad.

Harga perolehan kapal nelayan Rp. 120.000.000,00
 Keuntungan yang disepakati Rp. 14.083.800,00
 Harga jual yang disepakati Rp. 134.083.800,00

Adapun pembayarannya akan dilakukan secara tanggung selama 12 kali, sehingga setiap angsuran Tuan Husni membayar Rp. 11.173.650,00. Misalnya Tuan Husni setiap bulan membayar angsuran sebesar Rp. 11.173.650,00 dan dilakukan selama 5 bulan, maka sisa hutang Tuan Husni adalah sebagai berikut:

Jumlah hutang	Rp. 134.083.800,00
Pem. Angsuran :	5 x Rp. 11.173.650,00
	<u>Rp. 55.868.250,00</u>
Sisa hutang Tuan Husni	<u>Rp. 78.215.550,00</u>

a. Transaksi Skim Murabahah pada Perbankan Syariah, Studi Kasus Sektor Perikanan:

Tuan Husni pada tanggal 22 Juni 2025 sepakat untuk melakukan transaksi jual beli dengan pola skim murabahah dengan Bank Syariah Indonesia (BSI) atas satu Body Kapal Nelayan 3 GT

Oleh karena itu, dalam hal tersebut di atas maka Tuan Husni akan melakukan pembayaran angsuran murabahah, maka yang berkurang adalah hutangnya, jadi tidak dikenal lagi istilah pembayaran hutang pokok atau pembayaran hutang margin. Apabila Tuan Husni akan melunasi seluruh hutangnya pada bulan yang keenam, maka yang harus dibayar oleh Husni adalah sisa hutangnya yaitu sebesar Rp. 78.215.550,00 dan tidak ada lagi sisa hutang margin.

Sehubungan dengan pembayaran pelunasan yang dipercepat tersebut maka pihak Bank Syariah Indonesia (BSI) diperkenankan untuk dapat memberikan potongan transaksi skim atau produk pembiayaan murabahah yang besar nilai nominalnya sesungguhnya terganung pada kebijakan dari pihak Bank Syariah Indonesia (BSI).

b. Transaksi Skim Murabahah pada Perbankan Syariah, Studi Kasus Sektor Pertanian:

Tuan Bahmid membutuhkan mesin Gilingan Padi, harga mesin Penggilingan Padi tersebut adalah Rp 80.000.000.- dan Tuan Bahmid pada tanggal 17 Juli 2025 mengajukan permohonan pembiayaan murabahah kepada Bank Muamalat Indonesia (BMI). Apabila Bank Muamalat Indonesia ingin mendapatkan margin keuntungan dari proses transaksi jual beli murabahah tersebut sebesar Rp. 16.000.000, maka akan terjadi komposisi sebagaimana berikut ini:

$$\text{Rp } 80.000.000 + \text{Rp } 16.000.000 = \text{Rp } 96.000.000$$

$$\text{Rp } 96.000.000 / \text{Rp } 8.000.000 = 12 \text{ (jangka waktu pelunasan)}$$

Jika harga jual barang berupa mesin Penggilingan Padi oleh Bank Muamalat Indonesia kepada nasabah sebesar Rp 96.000.000.- dan apabila Tuan Bahmid hanya mampu mengangsur sebesar Rp 8.000.000 per bulan maka dalam jangka waktu 12 bulan hutang murabahah Tuan Bahmid kepada pihak Bank Muamalat Indonesia akan dapat terlunasi.

Dengan demikian, didalam transaksi pembiayaan murabahah kepastian harga dan transaksi tidak boleh bersifat kondisional. Selanjutnya, ada beberapa persyaratan yang mesti dipenuhi dalam skim transaksi pembiayaan murabahah yaitu penjual atau pihak bank harus memberi tahu biaya modal kepada nasabah, kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan, transaksi harus bebas riba.

Pada transaksi murabahah penjual harus atau wajib menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang atau komoditi sesudah pembelian serta penjual atau perbankan syariah sesungguhnya harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan aktifitas pembelian barang atau komoditi yakni harus transparan.

Transaksi pembiayaan dengan sistem skim murabahah sesungguhnya akadnya harus sangat jelas, barangnya/komoditi atau aset juga jelas dan keamanannya juga jelas, oleh karena itu wajar kalau produk pembiayaan murabahah banyak diminati oleh nasabah perbankan syariah saat ini.

Transaksi murabahah yang digunakan pada prinsipnya didasarkan kepada dua elemen pokok yaitu harga beli serta biaya yang terkait, dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh kedua belah pihak yakni antara pihak bank syariah dan nasabah pembiayaan.

Adapun ciri dasar kontrak atau transaksi skim murabahah sebagai jual beli dengan pembayaran tunda adalah sebagai berikut.

- Pihak pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dan tentang harga asli barang, dan batas laba harus ditetapkan dalam bentuk persentase
- Apa yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang
- Yang diperjual-belikan harus ada dan dimiliki oleh pihak penjual.

Produk atau skim murabahah adalah salah satu bentuk pembiayaan yang dibolehkan oleh ulama dalam transaksi dilembaga keuangan syariah termasuk pada perbankan syariah. Dalam praktek transaksi murabahah di Bank Syariah Indonesia (BSI) bahwa mekanisme dan sistem prosedur pembiayaan serta standar akad fikih yang digunakan oleh bank-bank syariah telah sesuai dengan nilai-nilai syariah yang difatwakan ulama, baik ulama klasik maupun para ulama kontemporer.

Murabahah merupakan sebuah model akad transaksi jual beli, dimana pihak lembaga keuangan bank-bank syariah harus dapat memberikan informasi yang terbuka atau transparan kepada nasabah, baik itu tentang harga pokok pembelian barang atau komoditi yang ditransaksikan, margin keuntungan yang diinginkan oleh bank syariah dari pihak nasabah serta bentuk informasi lainnya yang berhubungan dengan objek yang ditransaksikan.

Guna dapat memastikan keseriusannya untuk membeli, maka oleh pihak bank syariah dapat mensyaratkan nasabah pembiayaan skim murabahah agar terlebih dahulu membayar uang muka. Murabahah adalah sebuah transaksi berbasis akad jual beli atas suatu barang, dengan harga yang disepakati antara penjual dan pembeli, setelah sebelumnya penjual menyebutkan dengan sebenarnya harga perolehan atas barang tersebut dan besarnya keuntungan yang diperoleh. Transaksi pembiayaan skim murabahah sesungguhnya dapat mensyaratkan bahwa baik harga jual maupun besarnya angsuran yang telah disepakati oleh bank syariah dan nasabah

pembiayaan drdungguhnya tidak dapat berubah hingga akad pembiayaan tersebut berakhir.

Dalam transaksi murabahah tidak ada denda atas keterlambatan pembayaran angsuran atau *penalty overdue*. Adapun model atau macam pembiayaan dalam akad transaksi skim murabahah diantaranya adalah pembiayaan yang berbasis investasi dan pembiayaan konsumen. Pembiayaan investasi dalam lembaga keuangan termasuk bank menurut syariah adalah kegiatan perdagangan atau kegiatan usaha dimana kegiatan usaha dapat berbentuk usaha yang berkaitan dengan suatu produk atau asset maupun usaha jasa, dan model investasi murabahah adalah salah satu jenis skim investasi yang dibolehkan.

V. PENUTUP

Dalam perbankan syariah investasi bermakna penanaman modal guna mencapai keuntungan laba atau pendapatan. Imbalan yang diharapkan dari sebuah investasi adalah berupa keuntungan atau margin dalam bentuk financial (*financial benefit*). Investasi merupakan kegiatan muamalah karena dengan berinvestasi harta yang dimiliki menjadi produktif dan juga mendatangkan manfaat bagi orang lain.

Sektor riil yaitu sektor ekonomi nyata memproduksi barang dan jasa, sementara lembaga keuangan perbankan syariah beroperasi disektor keuangan dengan standar prinsip syariah. Keterkaitan keduanya sangat erat karena bank syariah dapat menyalurkan dananya kesektor riil melalui berbagai produk pembiayaan yang berbasis akad yang didasarkan pada transaksi riil, tidak berspekulasi, dan bertujuan untuk keadilan serta keberlanjutan ekonomi.

Setidaknya ada dua pandangan tentang aplikasi transaksi produk atau skim murabahah di lembaga keuangan perbankan syariah, *Pandangan pertama*, mereka kurang setuju dengan transaksi murabahah di perbankan syariah karena praktiknya tidak sesuai lagi dengan persyaratan

yang telah ditentukan oleh fikih, dalam aplikasinya transaksi murabahah tidak jauh berbeda dengan praktek sistem kredit yang berbasis bunga pada perbankan konvensional, tidak ada perbedaan yang prinsip antara sistem mark-up dan margin yang terdapat dalam kontrak transaksis yang berbasis murabahah dengan istilah bunga pada bank konvensional. Pandangan ini antara lain dikemukakan oleh Taqi Usmani, Muhammad Sulaiman, Abdullah Saeed dan Khursyid Ahmad.

Sementara itu, *Pandangan kedua*, menyatakan bahwa pembiayaan dengan pola skim murabahah adalah jenis transaksi yang dibolehkan dan dapat dipraktikkan diperbankan syariah dan senantiasa berkembang mengikuti perubahan zaman sebagaimana ditemukan dalam kitab fikih, dalam transaksi murabahah perlu dibangun adalah sebuah amanah karena nasabah memberikan kepercayaan penuh kepada perbankan syariah tentang segala bentuk informasi yang berhubungan dengan transaksi murabahah, oleh karenanya bank syariah tidak boleh berkhianat. Transaksi murabahah telah mendapat legalitas dari muktamar perbankan syariah pertama dengan berbagai kriteria dan persyaratan. Pandangan ini diwakili oleh Yusuf Qhardawi, Wahbah Zuhaili, Sami Hasan Hamoud, Ali Ahmad Salus, Shadiq Muhammad Amin dan Surahman Hidayat.

Penelitian ini sesungguhnya dapat membuktikan bahwa ekspektasi investasi skim atau produk murabahah sebagai sejak berdiri dan beroperasinya bank-bank syariah hingga saat ini adalah produk primadona perbankan syariah dalam transaksi pembiayaan, dan produk murabahah telah menguasai transaksi perbankan syariah hingga di atas 75 % dari keseluruhan skim pembiayaan yang telah disalurkan perbankan syariah kepada para nasabahnya. Pembiayaan murabahah telah mendapat legalitas dari Dewan Syariah diberbagai negara didunia termasuk Indonesia.

REFERENSI

- A. Karim, Adimarwan, Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan, Jakarta. Raja Grafindo, 2009
 Antonio, Muhammad Syafi'i, Bank Syari'ah: dari Teori Ke Praktek, Jakarta, Tazkiya Institut, 2002
 Ash-Shawi, M. Shala, Musykilat al-Istisna' fi al-Bunuk al-Islamiyah wa Kaifa Alajaha al-Islam, Terjemahan, Rafiqah Ahmad dan Alimin, Jakarta: PT Inti Karya Pratama, 2008
 Abdul Hamid, Ahmad Rodoni, Lembaga Keuangan Syariah, Jakarta: Zikrul Hakim, 2008
 Abbas Mirakhor, Zamir Iqbal, Pengantar Keuangan Islam: Teori dan Praktek, terjemahan A.K. Anwar, Jakarta: Prenada Media Group, 2008

- Choudhury, Masudul Alam, *Money in Islam: A Study in Islamic Political Economy*, New York: Routledge, 1997
- Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013
- Dewan Syari'ah Nasional MUI Himpunan Fatwa DSN Jakarta: Gaung Persada, 2006
- Djajuli, dan Yadi Janwari, *Lembaga-Lembaga Perekonomian Umat Sebuah Pengenalan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002
- Gozali, Ahmad, *Halal Berkah Bertambah Mengenal dan Memilih Produk Investasi Syariah*, Jakarta: Elex Media Komputindo, 2004
- Harun, Sudin, *Islamic Banking System: Concepts and Application*, Selangor Malaysia, Pelanduk Publication, 1997
- K. A. Khiyar, and El Galfy, "Islamic Banking and Economic Growth: A Review" *Journal of Applied Business Research* No. 28, 2012
- Marthon, Said Sa'ad, *Al-Madkhal li al-Fikr al-Iqtishad fi al-Islam*, Beirut: al-Risalah Publishing Hous, 1996
- M. Syafii Antonio, *Karnaenperwataatmaja, Apa Dan Bagaimana Bank Islam*, Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa, 2005
- Mudzhar, M. Atho, *Revitalisasi Maqasid Al-Syariah Dalam Pengembangan Ekonomi Syariah Di Indonesia*, Forum Riset Ekonomi dan Keuangan Syariah II, IAEI, 2013
- Maksum, Muhammad, *Fatwa Ekonomi Syariah di Indonesia, Malaysia dan Timur Tengah*, Jakarta, Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama, 2013
- OJK, *Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia RI*, 2025
- Qardawi, Yusuf, *Bai al-Murâbahah li al-Âmir bi al-Syirâ kama Tajrîhi al Mash ârif al-Islâmiyyah*, Kairo: Maktabah Wahbah, 1995
- Samuel S. Hayes, F. Vogel, *Islamic Law and Finance: Religion, Risk and Return*, London: The Hage, 1998
- Surahman, *Al-Mashârif al-Islâmiyyah fi Indonesia wa Siyasatuha al-Ist-itsmariyah: Muqaranah bi al-Masharif al Islâmiyah fi Mishr*
- Desertasi, Kairo, Universitas Al-Azhar, 999 Tariqullah Khan, dan M. Umer Chapra, *Regulasi dan Pengawasan Bank Syariah*, Edisi Terjemahan, Jakarta: Bumi Aksara, 2008
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syaria
- Zuhailiy, Wahbah M, *Maqasid Syariah Bidang Ekonomi Dan Keuangan Islam*, Forum Riset Ekonomi Dan Keuangan Syariah II, Ikatan Ahli Ekonomi Islam, 2013.