

## KONSEP MURABAHAH DAN PENERAPANNYA DI PT. BANK SYARIAH INDOENSIA (BSI)

Nurul Fitria Rachmat  
Prodi Perbankan Syariah  
Nf86614@gmail.com

### Abstrak

Salah satu produk ekonomi Islam adalah murabahah. Tujuan penelitian ini adalah untuk memperjelas makna murabahah dan penggunaannya di Bank Syariah Indonesia (BSI) di Kota Sukabumi. Metode penelitian dengan kualitatif untuk memahami pengalaman subjek penelitian secara holistik, termasuk perilaku, persepsi, motivasi, dan tindakan. Berdasarkan analisis data, dimungkinkan untuk menarik kesimpulan bahwa konsep murabahah mengacu pada gagasan jual beli produk dalam transaksi reguler yang disetujui oleh agama, dengan satu sisi bertindak sebagai penjual dan sisi lainnya sebagai pembeli. Hanya saja karena pembatasan waktu dan lokasi serta adanya fungsi wakalah, maka implementasinya dalam sistem syariah menjadi multi transaksi sebagai fungsi pendukung untuk menghubungkan pembeli dan pemasok. Ekspresi dari gagasan jual-beli dengan harga yang melebihi pembayaran yang menjadi keuntungan bank.

**Kata Kunci:** Murabahah, Bank Syariah Indonesia

### التجريدي

واحدة من منتجات الاقتصاد الإسلامي هي المرابحة. الغرض من هذه الدراسة هو توضيح معنى المرابحة واستخدامها في البنك الشرعي الإندونيسي (BSI) في مدينة سوكابومي. طرق البحث النوعية لفهم تجربة موضوعات البحث بشكل كلي ، بما في ذلك السلوك والإدراك والتحفيز والعمل. بناء على تحليل البيانات ، من الممكن استخلاص استنتاج مفاده أن مفهوم المرابحة يشير إلى فكرة بيع وشراء المنتجات في المعاملات العادية التي يقرها الدين ، حيث يقوم جانب واحد بدور البائع والجانب الآخر كمشتري. كل ما في الأمر أنه نظرا لقيود الوقت والموقع ووجود وظيفة الوكالة ، يصبح تنفيذها في النظام الشرعي متعدد المعاملات كوظيفة داعمة لربط المشتري والموردين. تعبير عن فكرة البيع والشراء بسعر يتجاوز الدفعة التي تصبح ربحا للبنك

**الكلمات المفتاحية:** المرابحة، البنك الشرعي اندونيسيا

## **PENDAHULUAN**

Murabahah adalah salah satu jenis kontrak jual beli antar dua pihak, dimana pihak penjual memberikan penjelasan detail tentang harga pembelian barang kepada pembeli (Musyafah, 2019). Dalam murabahah, pembeli menyetujui harga yang telah ditawarkan oleh penjual dan membayar harga tersebut dengan cara tunai atau dalam bentuk pembayaran yang telah disepakati sebelumnya. Murabahah seringkali digunakan dalam konteks keuangan Islam, dimana kontrak ini digunakan untuk transaksi jual beli barang yang halal, seperti produk pertanian atau bahan bangunan. Murabahah juga dapat digunakan dalam pembiayaan perumahan atau kendaraan, dimana pihak bank atau lembaga keuangan menjadi penjual dan nasabah menjadi pembeli. Dalam konteks pembiayaan yang diizinkan dalam syariat Islam. Dalam murabahah, harga jual yang ditawarkan oleh penjual biasanya termasuk keuntungan atau margin yang pada dasarnya diizinkan dalam syariat Islam. Keuntungan tersebut harus disepakati sebelumnya antara penjual dan pembeli, sehingga tidak terjadi kesalahpahaman atau penipuan terhadap transaksi yang disepakati.

Penelitian ini melakukan analisis mengenai penerapan prinsip murabahah dalam pembiayaan di BSI, dengan melihat sejauh mana prinsip ini diterapkan dalam pembiayaan konsumen, analisis ini di harapkan dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai penerapan prinsip Murabahah dalam pembiayaan dengan prinsip Syariah dari BSI. Selain itu, analisis juga dilakukan terhadap kebijakan dan prosedur yang diterapkan oleh BSI dalam penerapan prinsip Murabahah dalam pembiayaannya. Hal ini meliputi pengaturan tingkat keuntungan atau margin keuntungan yang diberikan oleh bank kepada nasabah, serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan pembiayaan dengan prinsip Murabahah.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih baik tentang penerapan prinsip Murabahah dalam pembiayaan di BSI, baik dari sudut pandang nasabah maupun dari sudut pandang bank. Dengan pemahaman yang lebih baik tentang prinsip Syariah dalam pembiayaan ini, diharapkan nasabah dapat memperoleh manfaat yang lebih besar dalam memperoleh pembiayaan yang sesuai dengan prinsip Syariah, sementara BSI dapat memperbaiki kebijakan dan prosedurnya dalam penerapan prinsip Murabahah dan pembiayaannya.

## **METODE PENELITIAN**

Penulisan artikel ini ditempuh dengan tahapan kolektif artikel yang dilanjutkan dengan proses seleksi, perangkuman dan pemaparan. Untuk merampungkan penulisan ini, penulis mengumpulkan artikel jurnal melalui beberapa database yang dapat menghasilkan pencarian jurnal yang sesuai dengan kebutuhan data penulis. Kata kunci yang digunakan adalah Murabahah dan penerapannya. Artikel yang dikumpulkan hanya artikel yang dipublikasikan dalam rentang waktu 2016 hingga 2022. Maka dari berbagai artikel yang tersedia, penulis memilih beberapa artikel yang berkaitan dengan dengan kata kunci yang digunakan. Setelah melakukan evaluasi dan proses seleksi, penulis melakukan Analisa dan kesimpulan terhadap beberapa hasil penelitian terdahulu mengenai konsep Murabahah dan penerapannya di PT. Bank Syariah Indonesia (BSI)

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Akad murabahah adalah salah satu jenis akad dalam pembiayaan Syariah yang dilakukan berdasarkan prinsip jual beli. Dalam akad ini, bank Syariah atau lembaga keuangan syariah (LKS) akan membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan harga yang telah disepakati. Setelah itu, bank Syariah akan menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati sebelumnya, ditambah dengan keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah.

Dalam akad murabahah, bank Syariah bertindak sebagai pembeli dan nasabah sebagai penjual. Nasabah bertanggung jawab atas kepemilikan barang hingga pelunasan harga jual kembali kepada bank Syariah. Sementara itu, bank Syariah tidak tanggung risiko kepemilikan dan kerusakan barang selama proses transaksi. Akad murobahah umumnya digunakan untuk pembiayaan barang modal seperti kendaraan, peralatan, mesin, atau properti. Akad murobahah ini disebut juga sebagai pembiayaan dengan skema jual beli barang dengan keuntungan atau markup. Hal ini dilakukan karena bank Syariah tidak diperbolehkan memberikan pinjaman dengan bunga, sehingga akad murabahah menjadi alternative yang umum digunakan oleh bank Syariah untuk memberikan pembiayaan kepada nasabahnya.

Menurut Wibowo (2016), PT BSI telah sukses dalam menerapkan produk murabahah sebagai salah satu produk utama mereka dalam menghadapi persaingan industry perbankan Syariah di Indonesia. Dalam penelitiannya, Wibowo menunjukkan bahwa PT BSI telah menerapkan murabahah dengan baik, yang terlihat dari meningkatnya jumlah nasabah dan asset yang dimiliki oleh PT BSI. Selain itu PT BSI juga telah menerapkan prinsip-prinsip Syariah dengan baik dalam produk murabahah yang mereka tawarkan. Prinsip-prinsip Syariah tersebut meliputi prinsip keadilan, transparansi, dan tidak adanya riba, namun terdapat beberapa kendala yang dihadapi oleh PT BSI dalam menerapkan murabahah. Kendala tersebut meliputi kurangnya pemahaman masyarakat tentang produk murabahah sehingga perlunya tindakan lanjutan bagi nasabah yang hendak melakukan murabahah dalam PT BSI, agar para nasabah benar-benar paham terkait akad yang akan mereka lakukan terhadap PT BSI. Selain itu, ketidak seimbangan antara penawaran dan permintaan produk murabahah, serta peraturan yang belum sepenuhnya mendukung pengembangan produk murabahah di Indonesia. sehingga dalam mengatasi beberapa kendala tersebut PT BSI harus meningkatkan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat tentang produk murabahah, serta meningkatkan kerja sama dengan pelaku industri terkait untuk meningkatkan penawaran produk murabahah yang sesuai dengan permintaan pasar. Selain itu, permintaan juga diharapkan dapat memperkuat peraturan yang mendukung pengembangan produk murabahah di Indonesia.

Murabahah adalah konsep atau prinsip dalam hukum islam yang berkaitan jual beli. Secara etimologis, kata murabahah berasal dari kata “ribh” yang berarti keuntungan atau laba. Dalam praktiknya, murabahah merujuk pada sebuah transaksi jual-beli dimana pihak pembeli meminta penjual untuk membeli suatu barang dengan harga tertentu dan menjualnya kembali dengan menambahkan margin keuntungan atau laba yang disepakati. Dalam transaksi murabahah, harga jual yang diberikan oleh penjual kepada pembeli tidak hanya terdiri dari harga beli barang, tetapi juga margin keuntungan atau laba yang telah disepakati sebelumnya. Margin keuntungan ini menjadi pengganti bunga atau riba yang biasa diterapkan dalam transaksi kredit konvensional. Dalam prinsip Syariah, riba dilarang karena dianggap merugikan salah satu pihak dalam transaksi dan bertentangan dengan prinsip saling menguntungkan.

Namun agar transaksi murabahah dapat dilakukan secara sah dalam hukum Islam terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi, antara lain:

1. Barang yang diperjualbelikan harus nyata dan ada
2. Harga jual harus jelas dan transparan
3. Penjual harus memiliki kepemilikan atas barang yang diperjualbelikan.
4. Pembeli harus bersedia membayar harga jual yang telah disepakati
5. Pembeli harus menerima barang yang diperjualbelikan.

Selain itu, dalam transaksi murabahah, pihak penjual juga harus memperhatikan etika dan moralitas bisnis yang sesuai dengan prinsip Syariah, seperti tidak menipu atau merugikan pihak lain dalam transaksi. Dalam industri keuangan Syariah, murabahah digunakan sebagai salah satu produk pembiayaan yang cukup populer, terutama dalam pembiayaan kendaraan bermotor, peralatan industri, dan properti. Dalam hal ini, bank sebagai pihak penjual membeli barang yang diminta oleh nasabah, kemudian menjualnya kembali dengan menambahkan margin keuntungan atau laba yang disepakati sebelumnya. Dengan menerapkan prinsip murabahah dalam transaksi jual-beli, diharapkan dapat tercipta sebuah sistem ekonomi yang adil dan berkeadilan bagi semua pihak, serta dapat menghindari praktik riba yang dianggap merugikan masyarakat.

Selain sebagai produk pembiayaan, murabahah juga dapat digunakan sebagai instrument investasi bagi bank Syariah. Dalam hal ini, bank dapat memanfaatkan transaksi murabahah untuk membeli dan menjual asset-aset tertentu dengan tujuan memperoleh keuntungan. Namun demikian, seperti halnya produk-produk keuangan lainnya, terdapat risiko dalam transaksi murabahah. Beberapa risiko yang mungkin terjadi, antara lain risiko kredit, risiko operasional, dan risiko pasar (Setiyowati et al., 2023). Oleh karena itu, dalam menerapkan konsep murabahah, bank harus melakukan mitigasi risiko yang tepat, seperti melakukan analisis risiko secara berkala dan mengimplementasikan strategi yang tepat untuk mengurangi risiko tersebut. Di Indonesia murabahah diatur dalam undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan Syariah. dalam undang-undang tersebut, murabahah diakui sebagai salah satu produk pembiayaan yang dapat ditawarkan oleh bank Syariah, dengan keuntungan-keuntungan yang telah ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional (Renie et al., 2020; Widyastuti et al., 2020).

## **Penerapan Konsep Murabahah di PT Bank Syariah Indonesia.**

Adapun penerapan konsep murabahah di PT Bank Syariah Indonesia (BSI) didasarkan pada prinsip-prinsip Syariah yang mengatur transaksi jual beli dengan prinsip saling menguntungkan dan saling menjamin hak masing-masing pihak. Berikut ini adalah beberapa penerapan murabahah dalam BSI:

### **1. Produk Murabahah**

BSI menyediakan produk murabahah untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan nasabahnya. Produk ini meliputi pembiayaan kendaraan bermotor., mesin dan peralatan, rumah, dan tanah. BSI menawarkan produk murabahah dengan skema pembayaran dan tingkat keuntungan yang bersaing di pasar.

### **2. Prinsip-prinsip murabahah**

BSI menerapkan prinsip-prinsip Syariah dalam transaksi murabahah, seperti prinsip saling menguntungkan, saling menjamin hak masing-masing pihak, serta prinsip kejujuran dan transparansi dalam melakukan transaksi. BSI juga memastikan bahwa semua dokumen dan prosedur transaksi murabahah sesuai dengan ketentuan hukum Syariah.

### **3. Proses Transaksi**

Proses transaksi murabahah di BSI melibatkan beberapa tahapan, mulai dari penilaian kelayakan nasabah, penetapan harga jual, pembayaran uang muka, pengiriman barang, hingga pelunasan sisa pembayaran. Semua tahapan ini dilakukan dengan transparan dan jujur, serta didukung oleh dokumen dan prosedur yang lengkap dan sesuai dengan hukum Syariah.

### **4. Pengawasan dan Pelaporan**

BSI memastikan bahwa seluruh transaksi murabahah yang dilakukan sesuai dengan prinsip Syariah dan peraturan yang berlaku. Untuk itu, BSI melakukan pengawasan dan pelaporan secara berkala kepada otoritas Syariah dan pihak terkait. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa BSI selalu mematuhi ketentuan dan menjaga kepercayaan nasabah dan masyarakat terhadap produk murabahah yang ditawarkan.

### **5. Mitigasi Risiko**

BSI juga melakukan mitigasi risiko terhadap transaksi murabahah yang dilakukan. Beberapa risiko yang mungkin terjadi, seperti risiko kredit, risiko oprasional, dan

risiko pasar. BSI melakukan analisis risiko secara berkala dan mengimplementasikan strategi yang tepat untuk mengurangi risiko tersebut.

#### 6. Edukasi dan Pelatihan

BSI memberikan edukasi dan pelatihan kepada nasabah dan karyawan terkait produk murabahah dari prinsip-prinsip syariah yang diterapkan. Hal ini dilakukan untuk meningkatkan pemahaman dan kesadaran nasabah dan karyawan tentang produk dan layanan yang ditawarkan oleh BSI, serta pentingnya menerapkan prinsip-prinsip Syariah dalam kehidupan sehari-hari.

#### 7. Pengembangan produk dan Layanan

BSI terus melakukan pengembangan produk dan layanan murabahah sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan pasar. Hal ini dilakukan untuk memberikan solusi keuangan yang inovatif dan komprehensif bagi nasabahnya, serta meningkatkan daya saing BSI di industry perbankan Syariah.

### **Tahapan Sistem Murabahah di BSI:**

- a) Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada BSI dan menyerahkan dokumen yang diperlukan, seperti proposal bisnis, surat pernyataan, dan dokumen kepemilikan barang yang akan dibeli.
- b) BSI melakukan penilaian terhadap proposal bisnis dan dokumen yang diserahkan oleh nasabah, serta melakukan analisis risiko dan keuntungan yang terkait dengan transaksi tersebut.
- c) Setelah proses penilaian selesai, BSI dan nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan murabahah, yang berisi rincian harga jual barang, margin keuntungan BSI, jangka waktu pembayaran, dan syarat-syarat lain yang terkait dengan transaksi tersebut.
- d) BSI membeli barang yang diinginkan oleh nasabah dengan harga yang telah disepakati sebelumnya.
- e) BSI menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dari harga beli, karena harga jual sudah termasuk margin keuntungan BSI.
- f) Nasabah membayar harga jual barang secara bertahap sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian pembiayaan.

- g) Setelah nasabah membayar seluruh harga jual barang, kepemilikan atas barang tersebut akan berpindah dari BSI ke tangan nasabah.
- h) Dalam sistem murabahah di BSI, nasabah dapat memperoleh pembiayaan dengan cara yang halal dan sesuai dengan prinsip syariah Islam. Sistem ini juga memberikan manfaat bagi BSI, yaitu mendapatkan margin keuntungan yang telah disepakati sebelumnya, serta mengurangi risiko gagal bayar karena nasabah sudah menyetujui harga jual sebelum transaksi dilakukan.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan paparan pembahasan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa BSI menerapkan konsep murabahah tidak meninggalkan prinsip-prinsip Syariah yang seharusnya ada dalam akad murabahah tersebut, mulai dari syarat sah murabahah sampai prinsip-prinsip murabahah yang sebenarnya yang diatur oleh Syariah, dengan begitu, tidak heran bahwa murabahah lah yang menjadi konsep penting dalam keuangan Syariah dan menjadi pilihan utama bagi banyak nasabah yang ingin menghindari praktik riba dalam transaksi jual beli atau pembiayaan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Musyafah, A. A. (2019). Perkembangan Perekonomian Islam Di Beberapa Negara Di Dunia. *Diponegoro Private Law Review*, 4(1), 419–427.  
<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/5103>
- Renie, E., Luth, T., Sihabbudin, & Hamidah, S. (2020). The Development of the Politics of Law in Indonesia's Sharia Economic Environment. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 469(1). <https://doi.org/10.1088/1755-1315/469/1/012058>
- Setiyowati, A., Utomo, Y. T., Yusup, M., Santoso, I. R., Sulistyowati, Bahri, E. H., Arini, E. Z., Sutrisno, Suriabagja, A., Mubarrak, H., & Pratiwi, A. (2023). *Green Economy Dalam Perspektif Syariah* (R. Kurnia (ed.)). Az-Zahra Media Society.  
<http://azzahramedia.com/green-economy-perspektif-syariah/>
- Widyastuti, U., Febrian, E., Sutisna, S., & Fitrijanti, T. (2020). Sharia compliance in sharia

mutual funds: A qualitative approach. *International Journal of Economics and Business Administration*, 8(3), 19–27. <https://doi.org/10.35808/ijeba/483>

- Wibowo, A. (2016). Analisis Peran Produk Murabahah sebagai Strategi Peningkatan Aset Bank Syariah Indonesia (BSI) Tahun 2011-2015. *Jurnal Ekonomi Islam Al-Infaq*
- Ahsan, M. A., & Aulia, D. (2019). Sharia Compliance Analysis of Murabaha Financing in Indonesian Islamic Banks. *International Journal of Business and Society*
- Widjajanto, E., & Nurcholis, M. (2020). Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Produk Murabahah di Indonesia. *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan*,
- Nasir, M. (2016). Murabahah Financing in Islamic Banking: An Overview. *Journal of Islamic Banking and Finance*
- Muhammad Arifin (2018). “Penerapan murabahah sebagai alternative pembiayaan pada PT Bank Syariah Indonesia (BSI). *Jurnal ilmiah ekonomi Syariah*, vol.1, No.1.
- Ahmad Dwi Nugroho (2019). “Penerapan prinsip murabahah dalam pembiayaan di PT. Bank Syariah Indonesia (BSI). *Jurnal ilmiah ekonomi Syariah*, vol.2, No.2.
- Iqbal Fikry (2020). “Analisis penerapan prinsip murabahah pada pembiayaan mobil PT. Bank Syariah Indonesia (BSI). *Jurnak ekonomi*, vol. 2, No. 2.
- Fadli Zon (2021). “Penerapan Prinsip Murabahah dalam Pembiayaan Konsumen di PT. Bank Syariah Indoensia (BSI). *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, vol. 3, no. 1.
- Handayani, R. (2017). Implementasi Prinsip Murabahah dalam Pembiayaan PT. Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Pekanbaru. *Jurnal Ilmiah Syi'ar*.
- Syam, N. (2019). Penerapan Prinsip Murabahah Dalam Pembiayaan di PT. Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Jakarta Barat: *Jurnal Muamalah*