

## JUAL BELI AL-MURABAHAH

Akhmad Fakhri Rakhman<sup>1</sup>, Nurul Atipah<sup>2</sup>  
Universitas Muhammadiyah Prof. Dr. HAMKA  
[fakhrirakhman0@gmail.com](mailto:fakhrirakhman0@gmail.com)

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis konsep jual beli al-murabahah, landasan fikih yang mendasarinya, serta implementasinya dalam industri perbankan syariah di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif deskriptif melalui studi literatur, dengan menganalisis secara mendalam jurnal akademik, fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI), dan regulasi terkait seperti PSAK 102. Hasil penelitian menunjukkan bahwa murabahah, yang secara definitif adalah akad jual beli barang dengan penegasan harga perolehan ditambah margin keuntungan yang disepakati, telah menjadi produk pembiayaan yang paling dominan di perbankan syariah Indonesia. Namun, implementasi di lapangan, khususnya dalam skema Murabahah lil Amir bis-Syira (MPO) yang sering dikombinasikan dengan akad Wakalah (perwakilan), menghadapi tantangan kepatuhan syariah yang signifikan. Kritik utama berfokus pada isu kepemilikan barang oleh bank sebelum akad jual beli dilaksanakan, di mana bank seringkali dituduh hanya bertindak sebagai penyedia dana (hilah) yang transaksinya substansial mirip dengan pinjaman berbasis bunga (riba) di bank konvensional. Studi ini menyimpulkan bahwa meskipun murabahah sah secara konsep, praktik di perbankan memerlukan pengawasan ketat untuk memastikan terpenuhinya rukun dan syarat, terutama aspek kepemilikan aset, agar selaras dengan prinsip syariah..  
**Kata kunci:** Murabahah, Jual Beli, Perbankan Syariah, Fiqh Muamalah, PSAK 102.

### Abstract

This study aims to analyze the concept of al-murabahah sales, its underlying fiqh principles, and its implementation in the Islamic banking industry in Indonesia. The research method used is descriptive qualitative through literature study, by analyzing in depth academic journals, fatwas from the National Sharia Council (DSN-MUI), and related regulations such as PSAK 102. The results of the study show that murabahah, which is defined as a contract for the sale and purchase of goods with a stated acquisition price plus an agreed profit margin, has become the most dominant financing product in Islamic banking in Indonesia. However, implementation in the field, particularly in the Murabahah lil Amir bis-Syira (MPO) scheme, which is often combined with a Wakalah (agency) contract, faces significant sharia compliance challenges. The main criticism focuses on the issue of

### Article History

Received: November 2025  
Reviewed: November 2025  
Published: November 2025

Plagiarism Checker No 234  
Prefix DOI : Prefix DOI :  
10.8734/Tashdiq.v1i12.365  
Copyright : Author  
Publish by : Tashdiq



This work is licensed under  
a [Creative Commons  
Attribution-NonCommercial  
4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

ownership of goods by the bank prior to the sale and purchase agreement being executed, where banks are often accused of merely acting as fund providers (hilah) whose transactions are substantially similar to interest-based loans (riba) in conventional banks. This study concludes that although murabahah is conceptually valid, banking practices require strict supervision to ensure that the pillars and conditions are fulfilled, especially the aspect of asset ownership, in order to be in line with sharia principles.

**Keywords:** *Murabahah, Sale and Purchase, Islamic Banking, Fiqh Muamalah, PSAK 102*

## 1. Pendahuluan

Perbankan syariah beroperasi sebagai lembaga intermediasi finansial yang aktivitasnya didasarkan pada prinsip-prinsip syariah. Prinsip utama yang membedakannya dari perbankan konvensional adalah larangan atas transaksi yang mengandung riba (bunga), gharar (ketidakjelasan), dan maysir (spekulasi). Dalam menyalurkan dana, bank syariah menggunakan berbagai skema akad, seperti bagi hasil (mudharabah dan musyarakah) atau jual beli (murabahah, salam, dan istishna).

Ironisnya, meskipun prinsip bagi hasil sering dianggap sebagai jiwa dari perbankan syariah, data di industri menunjukkan bahwa produk berbasis jual beli, khususnya al-murabahah, justru mendominasi portofolio pembiayaan. Murabahah menjadi primadona karena dianggap lebih mudah diterapkan, memiliki risiko yang lebih terukur, dan memberikan kepastian keuntungan bagi bank.

Namun, dominasi ini bukannya tanpa masalah. Praktik murabahah di perbankan modern, yang dikenal sebagai Murabahah lil Amir bis-Syira (MPO) atau Murabahah berdasarkan pesanan, menuai banyak kritik tajam. Para kritikus berpendapat bahwa aplikasi murabahah di bank seringkali hanya menjadi hilah (rekayasa hukum) untuk melegitimasi praktik yang substansinya sama dengan pinjaman berbunga (riba).

Masalah fundamental yang sering disorot adalah terkait pemenuhan rukun dan syarat jual beli, terutama syarat kepemilikan barang (qabdh). Dalam banyak praktik, bank dituduh tidak pernah benar-benar memiliki aset yang ditransaksikan sebelum menjualnya kembali ke nasabah. Bank seolah hanya bertindak sebagai penyedia dana, bukan sebagai pedagang. Kegelisahan akademik inilah yang mendasari pentingnya menganalisis kembali konsep dasar murabahah serta mengevaluasi kesesuaian praktiknya di lapangan dengan landasan syariah.

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif-analitis. Sesuai dengan tujuannya, jenis penelitian ini adalah studi kepustakaan (library research). Pengumpulan data dilakukan dengan menelaah dan menganalisis sumber-sumber data sekunder yang relevan dengan topik penelitian.

Sumber data utama dalam penelitian ini adalah 9 (sembilan) artikel jurnal ilmiah yang telah disediakan, yang membahas berbagai aspek murabahah dari definisi, landasan fikih, hingga implementasi praktis dan problematikanya. Data pendukung mencakup analisis terhadap regulasi-regulasi yang dirujuk dalam jurnal-jurnal tersebut, seperti Undang-Undang

Perbankan Syariah, Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), dan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 102 tentang Akuntansi Murabahah.

Teknik analisis data menggunakan model analisis interaktif yang mencakup tiga tahap: reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Seluruh data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif untuk mendeskripsikan pengertian, landasan syariah, jenis-jenis, serta aplikasi dan problematika murabahah di perbankan syariah Indonesia.

#### 4. Hasil dan Pembahasan

##### 1. Pengertian Al-Murabahah

Secara etimologi, istilah murabahah berasal dari kata dasar ar-ribhu (الربح) yang berarti keuntungan, tambahan, atau laba.

Secara terminologi dalam fiqh muamalah, murabahah adalah salah satu bentuk jual beli di mana penjual secara jujur menyebutkan harga perolehan (harga beli/modal) atas suatu barang, dan kemudian menjual barang tersebut kepada pembeli dengan tambahan keuntungan (margin) yang jumlahnya disepakati bersama.

Karena transparansi harga modal menjadi syarat utamanya, murabahah dikategorikan sebagai bai' al-amanah (jual beli berbasis kepercayaan), di mana pembeli sepenuhnya memercayai pernyataan penjual mengenai harga modalnya. Para ulama mazhab, seperti Hanafiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah, pada dasarnya sepakat mengenai definisi ini, dengan penekanan bahwa harga pokok dan keuntungan harus diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak.

##### 2. Rukun, Syarat, dan Landasan Syariah Al-Murabahah

Sebagai salah satu bentuk jual beli, murabahah harus memenuhi rukun dan syarat sahnya jual beli secara umum, ditambah beberapa syarat khusus.

**Landasan Syariah.** Landasan hukum yang membolehkan murabahah bersifat umum, didasarkan pada dalil-dalil yang menghalalkan perdagangan:

1. Al-Qur'an: Allah SWT menghalalkan jual beli (al-bai') dan mengharamkan riba (QS. Al-Baqarah: 275). Perintah untuk memenuhi akad (QS. Al-Maidah: 1), dan anjuran melakukan perdagangan atas dasar suka sama suka (QS. An-Nisa: 29).
2. Al-Hadits: Hadits Nabi Muhammad SAW yang ditanya mengenai pekerjaan terbaik, beliau menjawab, "Pekerjaan seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang mabrur (jujur dan baik)". Serta hadits yang menyebutkan keberkahan dalam jual beli yang ditangguhkan (tempo).

**Rukun Al-Murabahah.** Rukun murabahah identik dengan rukun jual beli pada umumnya, yaitu:

- Pelaku Akad ('Aqidain): Penjual (Bai') dan Pembeli (Musytari).
- Objek Akad (Ma'qud 'alaih): Barang yang diperjualbelikan (Mabi') dan Harga (Tsaman).
- Sighat (Ijab Qabul): Pernyataan serah terima antara penjual dan pembeli.

**Syarat Al-Murabahah.** Selain syarat umum jual beli (seperti barangnya suci, bermanfaat, jelas, dan dimiliki penjual), murabahah memiliki syarat-syarat khusus yang membedakannya:

1. **Transparansi Modal:** Penjual (bank) wajib memberitahukan secara jujur harga perolehan (modal) barang kepada pembeli (nasabah).
2. **Kejelasan Margin:** Keuntungan (margin) harus jelas nominalnya dan disepakati oleh kedua belah pihak di awal akad.
3. **Kepemilikan Penuh:** Barang yang akan dijual harus sudah menjadi milik penjual (bank) secara sah dan penuh (qabdh) sebelum akad murabahah (penjualan ke nasabah) dilakukan.
4. **Akad Pertama Sah:** Akad pembelian barang oleh penjual (bank) dari pemasok harus sah menurut syariah dan bebas dari riba.
5. **Objek Halal:** Barang yang ditransaksikan tidak boleh barang yang diharamkan syariah.

### 3. Jenis-Jenis Al-Murabahah dan Contoh Kasusnya

Dalam praktiknya, murabahah terbagi menjadi dua jenis utama :

- A. **Murabahah Biasa (Klasik).** Ini adalah transaksi murabahah sederhana yang melibatkan dua pihak. Bank bertindak sebagai pedagang murni yang menyediakan stok barang (inventori).

**Contoh Kasus:** Bank Syariah A membeli 50 unit mobil dan menyimpannya di showroom miliknya. Nasabah B datang ke showroom tersebut. Bank Syariah A berkata, "Modal kami untuk mobil ini adalah Rp 300 juta. Kami menjualnya kepada Anda dengan margin Rp 30 juta, sehingga total harganya Rp 330 juta, yang dapat diangsur selama 3 tahun." Nasabah B setuju dan akad terjadi. Transaksi ini sah karena bank menjual barang yang sudah dimilikinya.

- B. **Murabahah lil Amir bis-Syira (MPO) / Murabahah Berdasarkan Pesanan.** Ini adalah skema yang umum digunakan di perbankan syariah modern. Skema ini melibatkan tiga pihak: Nasabah (Pemesan), Bank (Penjual), dan Pemasok (Supplier). Nasabah datang ke bank untuk memesan barang tertentu yang tidak dimiliki bank.

**Contoh Kasus (Ideal):** Nasabah B membutuhkan mesin cetak spesifik (Tipe X) untuk usahanya. (1) Nasabah B mengajukan permohonan ke Bank Syariah A. (2) Bank Syariah A kemudian membeli Mesin Tipe X dari Pemasok C. Mesin tersebut dikirim ke gudang bank dan kini menjadi milik sah Bank Syariah A. (3) Bank Syariah A kemudian menghubungi Nasabah B dan melakukan akad murabahah (jual beli) mesin tersebut dengan harga modal ditambah margin yang disepakati.

- C. **Varian MPO: Murabahah bil Wakalah (MPO dengan Perwakilan).** Ini adalah varian dari MPO yang paling umum sekaligus paling problematik. Karena bank tidak ingin menanggung risiko logistik dan penyimpanan, bank menunjuk (mewakikan) nasabah untuk membeli barang tersebut dari pemasok atas nama bank.

**Contoh Kasus (Praktik Bermasalah):** (1) Nasabah B memesan Mesin Tipe X. (2) Bank Syariah A setuju, lalu bank dan Nasabah B menandatangani dua akad sekaligus: (a) Akad Wakalah, menunjuk Nasabah B sebagai wakil bank untuk membeli Mesin Tipe X, dan (b) Akad Murabahah, di mana bank "menjual" Mesin Tipe X (yang belum dibeli) kepada Nasabah B. (3) Bank memberikan uang kepada Nasabah B. (4) Nasabah B pergi ke Pemasok C untuk membeli mesin.

Praktik ini sangat dikritik karena melanggar syarat fundamental: bank menjual barang yang belum dimilikinya.

#### D. Aplikasi Al-Murabahah di Perbankan dan Problematikanya

Murabahah diaplikasikan secara luas untuk pembiayaan konsumtif (seperti pembelian rumah/KPR dan kendaraan), pembiayaan investasi, dan pembiayaan modal kerja. Di Indonesia, akuntansinya diatur secara khusus dalam PSAK 102, yang mendefinisikan murabahah sebagai akad jual beli dengan keuntungan disepakati, dan membedakan antara murabahah dengan pesanan atau tanpa pesanan.

Sebuah studi mengidentifikasi tiga tipe praktik implementasi murabahah di Indonesia:

Tipe 1 (Sesuai Fiqh): Bank membeli barang terlebih dahulu, mengambil alih kepemilikan, baru kemudian menjualnya kepada nasabah.

Tipe 2 (Perpindahan Langsung): Bank membayar langsung ke supplier, namun barang langsung dikirim dari supplier ke nasabah. Status kepemilikan bank dalam skema ini seringkali abu-abu.

Tipe 3 (Murabahah bil Wakalah): Bank dan nasabah menandatangani akad murabahah dan wakalah secara bersamaan, di mana nasabah sendiri yang membeli barangnya. Tipe ini adalah yang paling dominan dan paling bermasalah.

#### Problematika Utama Implementasi Murabahah:

- Pelanggaran Syarat Kepemilikan (Qabdh): Ini adalah kritik paling fundamental. Dalam praktik Murabahah bil Wakalah (Tipe 3), akad jual beli (murabahah) seringkali ditandatangani sebelum barang menjadi milik bank. Nasabah bertindak sebagai wakil (pembeli untuk bank) sekaligus pembeli akhir. Ini melanggar hadits Nabi yang melarang menjual barang yang belum dimiliki (bai' ma lam taqbidh).
- Substansi Mirip Riba (Hilah): Akibat pelanggaran syarat kepemilikan, transaksi murabahah secara substansial tidak berbeda dengan pinjaman konvensional. Bank hanya menyediakan dana (uang) kepada nasabah (melalui akad wakalah), dan nasabah wajib mengembalikan dana tersebut beserta tambahan (margin). Akad murabahah dan wakalah hanya dianggap sebagai formalitas kertas (paper-based) untuk menghalalkan tambahan yang esensinya adalah bunga.
- Objek Fiktif untuk Dana Tunai: Dalam beberapa kasus, nasabah sebenarnya tidak membutuhkan barang, melainkan membutuhkan dana tunai (dana segar). Praktik ini dapat mengarah pada jual beli fiktif, di mana nasabah dan bank hanya merekayasa faktur pembelian barang (misalnya, faktur pembelian besi) tanpa ada barang yang benar-benar ditransaksikan, hanya untuk mencairkan dana. Ini jelas mengandung unsur gharar dan haram.
- Penentuan Margin: Margin murabahah di perbankan syariah pada praktiknya seringkali menggunakan benchmark (tolok ukur) suku bunga yang berlaku di bank konvensional. Hal ini semakin memperkuat persepsi publik bahwa murabahah hanyalah "bunga yang ganti nama".

## 5. Simpulan

Murabahah sebagai sebuah konsep fiqh muamalah adalah akad jual beli yang sah (halal) dan diperbolehkan syariah, dengan pilar utamanya adalah transparansi di mana penjual mengungkapkan harga perolehan dan menyepakati margin keuntungan. Dalam perbankan syariah di Indonesia, akad ini menjadi instrumen pembiayaan yang paling dominan, didukung oleh regulasi seperti Fatwa DSN-MUI dan PSAK 102.

Meskipun demikian, implementasi murabahah di lapangan, terutama dalam skema Murabahah lil Amir bis-Syira bil Wakalah, menghadapi problematika syariah yang serius. Pelanggaran utama terletak pada tidak terpenuhinya syarat kepemilikan aset oleh bank sebelum akad jual beli dengan nasabah dilaksanakan.

Praktik ini menyebabkan substansi transaksi bergeser dari jual beli murni menjadi sekadar penyediaan dana dengan imbalan (margin), yang esensinya sulit dibedakan dari pinjaman berbasis bunga (riba). Agar murabahah dapat diterapkan secara kaffah (menyeluruh) sesuai prinsip syariah, lembaga keuangan syariah wajib memastikan kepatuhan penuh terhadap rukun dan syarat akad, terutama memastikan terjadinya perpindahan kepemilikan yang nyata atas aset sebelum menjualnya kembali kepada nasabah.

## Daftar Referensi

## References

- Ainiah, Pocut. (2024). Analisis Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah di Indonesia. *Jurnal Syariah dan Ekonomi Islam*, 2(2), 117-125.
- Ghozali, Mohammad, Akhmad Novandi Nurtajuddin, & Akmal Hibatullah Ramadhan. (2025). Analisis Fiqh Muamalah Tentang Murabahah. *AL-AFKAR: Journal for Islamic Studies*, 8(1), 212-223.
- Hamida, Dwi Rahma Fita, & Siti Afidatul Khotijah. (2022). Analisis Konsep Penerapan Murabahah Berdasarkan PSAK 102 pada Perbankan Syariah di Indonesia. *Jurnal Akuntansi*, 14(2), 346-359.
- Kamal, Jaidil. (2022). Problematika Pada Perbankan Syari'ah (Kontrak Pembiayaan Murabahah). *Jurnal An-Nahl*, 9(1), 18-27.
- Mahmud, Muhammad Daud bin. (2021). Pemenuhan Asas Transaksi Syariah Pada Pembiayaan Dengan Akad Murabahah. *EL DINAR: Jurnal Keuangan dan Perbankan Syariah*, 9(2), 128-141.
- Masruron, Muhammad. (2021). Konsep Murabahah Lil Amir Bis Syira Dalam Implimentasinya di Lembaga Keuangan Syariah. *Jurnal*, IX(01), 37-49.
- Permana, Toni, & Fran Evan Cahyo Muradi. (2022). Murabahah dalam Literatur Fikih Klasik dan Kontemporer. *AICONOMIA: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 1(2), 88-94.
- Rasyid Rizani, Fahmi Hamdi, & Erla Sharfina Permata Noor. (2024). Penerapan Prinsip Syariah Dalam Produk Perbankan Syariah. *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory (IJIJEL)*, 2(1), 109-138.

Riyadi, Farrel Maulana. (2025). Implementasi Akad Murabahah Dalam Perbankan Syariah di Indonesia. Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, 02(12), 265-270.