

Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan BSI KCP Bangkalan dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

*Implementation of Murabahah Contract in BSI KCP Bangkalan Financing Products from the
Perspective of Sharia Economic Law*

Ahmad Sirojudin Wildan¹, Moh. Karim²

^{1,2}Hukum bisnis syariah, Fakultas Keislaman, Universitas Trunojoyo Madura
e-mail: 240711100060@student.trunojoyo.ac.id , Karim@trunojoyo.ac.id

Abstrak: Salah satu produk pembiayaan yang paling banyak digunakan dalam lembaga keuangan syariah adalah pembiayaan berbasis akad murabahah. Akad murabahah merupakan transaksi jual beli di mana penjual menyebutkan harga pokok barang serta margin keuntungan yang disepakati bersama dengan pembeli. Penelitian ini bertujuan untuk memahami konsep dasar akad murabahah, landasan hukum, mekanisme pelaksanaan, Akad murabahah merupakan salah satu akad jual beli yang diperbolehkan dalam Islam selama memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan dalam hukum muamalah. lembaga keuangan syariah berperan sebagai pihak yang membeli barang dari pemasok dan kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan tambahan margin keuntungan yang telah disepakati. Dalam pelaksanaannya pembiayaan murabahah juga memiliki berbagai potensi risiko, sehingga diperlukan penerapan manajemen risiko yang efektif agar pembiayaan dapat berjalan secara aman dan sesuai dengan prinsip syariah.

Abstract: *One of the most widely used financing products in Islamic financial institutions is financing based on the murabahah contract. The murabahah contract is a sale and purchase transaction in which the seller states the cost of goods and a profit margin agreed upon with the buyer. This study aims to understand the basic concept of the murabahah contract, its legal basis, and its implementation mechanism. The murabahah contract is a sale and purchase contract that is permitted in Islam as long as it meets the pillars and conditions stipulated in the law of muamalah. Islamic financial institutions act as parties that purchase goods from suppliers and then resell them to customers with an additional agreed profit margin. In its implementation, murabahah financing also has various potential risks, so it is necessary to implement effective risk management so that financing can run safely and in accordance with Islamic principles.*

Article History

Received: 2 June 2026

Revised: 10 June 2026

Published: 20 June 20262017

Kata Kunci :

Akad murabahah, pembiayaan syariah, lembaga keuangan syariah, manajemen risiko.

Keywords:

murabahah contract, Islamic financing, Islamic financial institutions, risk management.

 <https://doi.org/10.5281/zenodo.20781669>

This is an open-access article under the [CC-BY-SA License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).



INTRODUCTION

Perkembangan industri keuangan syariah di Indonesia menunjukkan tren yang positif seiring meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap sistem keuangan yang berlandaskan prinsip-prinsip syariah. Kehadiran berbagai lembaga keuangan syariah, khususnya perbankan syariah, tidak hanya menjadi alternatif bagi masyarakat muslim dalam memenuhi kebutuhan finansial, tetapi juga menjadi instrumen penting dalam mendukung pembangunan ekonomi yang berorientasi pada keadilan, transparansi, dan keberlanjutan. Kondisi tersebut ditandai dengan semakin beragamnya produk dan layanan keuangan syariah yang ditawarkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat modern.

Akad murabahah merupakan produk yang paling dominan diterapkan oleh lembaga keuangan syariah. Murabahah merupakan akad jual beli yang dilakukan dengan menyebutkan harga perolehan barang dan margin keuntungan yang disepakati oleh para pihak. Popularitas akad ini tidak terlepas dari karakteristiknya yang memberikan kepastian harga, kepastian pembayaran, serta kemudahan dalam penerapan operasional lembaga keuangan syariah. Melalui mekanisme tersebut, nasabah dapat memperoleh barang yang dibutuhkan tanpa harus terlibat dalam transaksi yang mengandung unsur riba sebagaimana dilarang dalam hukum Islam.

Implementasi akad murabahah dalam praktik perbankan syariah masih menjadi perhatian berbagai kalangan akademisi dan praktisi. Salah satu isu yang sering muncul adalah mengenai kepemilikan barang oleh bank sebelum dilakukan transaksi jual beli kepada nasabah. Dalam praktiknya, banyak lembaga keuangan syariah mengombinasikan akad murabahah dengan akad wakalah, yaitu pemberian kuasa kepada nasabah untuk melakukan pembelian barang atas nama bank. Model pembiayaan ini dinilai lebih efisien dari sisi operasional, namun di sisi lain menimbulkan pertanyaan mengenai sejauh mana pelaksanaannya telah memenuhi prinsip-prinsip syariah, khususnya terkait perpindahan kepemilikan barang dan transparansi transaksi.

Dalam aspek penetapan margin keuntungan juga menjadi bagian penting dalam pembiayaan murabahah. Berbeda dengan sistem bunga pada perbankan konvensional yang dapat mengalami perubahan mengikuti kondisi pasar, margin dalam akad murabahah ditentukan dan disepakati sejak awal akad sehingga memberikan kepastian bagi nasabah. Penting untuk mengkaji bagaimana mekanisme penetapan margin tersebut diterapkan dalam praktik serta sejauh mana kesesuaiannya dengan ketentuan syariah yang berlaku.

Bank Syariah Indonesia (BSI) sebagai salah satu lembaga keuangan syariah terbesar di Indonesia menjadikan akad murabahah sebagai salah satu instrumen utama dalam penyaluran pembiayaan kepada masyarakat. Salah satu cabangnya, yaitu BSI KCP Bangkalan, menerapkan pembiayaan murabahah yang dikombinasikan dengan akad wakalah dalam berbagai produk pembiayaan. mengenai implementasi akad murabahah dalam aktivitas perbankan syariah serta tingkat kesesuaiannya dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi akad murabahah pada produk pembiayaan di BSI KCP Bangkalan dengan menitikberatkan pada aspek kepemilikan barang, penggunaan akad wakalah, mekanisme penetapan margin keuntungan, serta kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik dalam pengembangan kajian fikih muamalah kontemporer sekaligus menjadi bahan evaluasi bagi praktik pembiayaan syariah di Indonesia.

RESEARCH METHOD

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Pendekatan ini dipilih karena penelitian bertujuan untuk memahami dan menggambarkan secara mendalam praktik penerapan akad murabahah pada produk pembiayaan di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Bangkalan. Melalui pendekatan kualitatif, peneliti dapat memperoleh gambaran yang komprehensif mengenai mekanisme pelaksanaan akad, proses penetapan margin, penggunaan akad wakalah, serta kesesuaian praktik pembiayaan dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah.

Sumber data dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh secara langsung melalui kegiatan observasi lapangan dan wawancara dengan pihak yang memahami mekanisme pembiayaan murabahah di BSI KCP Bangkalan. Wawancara dilakukan untuk

memperoleh informasi mengenai prosedur pembiayaan, proses kepemilikan barang, penerapan akad wakalah, serta kebijakan penentuan margin dalam akad murabahah. Sementara itu, data sekunder diperoleh dari berbagai sumber kepustakaan yang relevan, seperti jurnal ilmiah, buku, peraturan perundang-undangan, Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), serta literatur lain yang berkaitan dengan akad murabahah dan lembaga keuangan syariah. (Helda Rostiani et al., 2025)

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui tiga tahapan, yaitu observasi, wawancara, dan studi dokumentasi. Observasi dilakukan dengan mengamati secara langsung praktik pembiayaan murabahah yang diterapkan oleh BSI KCP Bangkalan. Wawancara digunakan untuk memperoleh informasi yang lebih mendalam mengenai implementasi akad murabahah dalam kegiatan operasional bank. Adapun studi dokumentasi dilakukan dengan menelaah dokumen, regulasi, dan referensi ilmiah yang berkaitan dengan objek penelitian guna memperkuat analisis dan interpretasi data.

Analisis data dilakukan secara deskriptif-kualitatif melalui proses reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Data yang diperoleh dari hasil observasi dan wawancara terlebih dahulu diseleksi berdasarkan relevansinya dengan fokus penelitian. Selanjutnya, data tersebut disusun secara sistematis dan dianalisis dengan menghubungkannya pada teori fikih muamalah, ketentuan dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, serta konsep hukum ekonomi syariah. Melalui proses tersebut, penelitian ini berupaya memberikan gambaran mengenai tingkat kesesuaian praktik akad murabahah di BSI KCP Bangkalan dengan prinsip-prinsip syariah yang berlaku.

Untuk menjaga validitas data, peneliti menggunakan teknik triangulasi sumber dengan membandingkan hasil observasi, hasil wawancara, dan data yang diperoleh dari berbagai literatur serta regulasi yang relevan. Teknik ini dilakukan untuk memastikan bahwa data yang digunakan dalam penelitian memiliki tingkat keakuratan dan kredibilitas yang memadai sehingga hasil penelitian dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

RESULT AND DISCUSSION

Murabahah memiliki asal kata dari bahasa Arab yaitu *ar-ribhun* yang berarti laba, kelebihan, atau tambahan. Dalam konteks perbankan syariah, perjanjian ini berlangsung antara bank dan pelanggan yang ingin membeli barang tersebut. Pada dasarnya, murabahah adalah bentuk transaksi jual beli. Perbedaan antara akad ini dengan metode jual beli di bank konvensional terletak pada informasi yang diberikan kepada pembeli. Dalam istilah fikih, murabahah mengacu pada jenis jual beli tertentu di mana penjual menjelaskan biaya perolehan barang, termasuk harga barang dan biaya lain yang dikeluarkan untuk mendapatkan barang tersebut, serta margin keuntungan yang diinginkan. (Irmawanti & Winario, 2025)

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, murabahah adalah proses menjual suatu barang dengan mencantumkan harga belinya kepada pembeli yang kemudian membayar dengan harga lebih sebagai keuntungan. Salah satu cara pengalokasian dana di bank syariah adalah melalui pembiayaan murabahah. Ini mencakup jual beli barang, modal kerja, pembangunan rumah, dan hal-hal lain dengan harga pokok ditambah keuntungan yang telah disepakati. Ciri khas dari murabahah adalah penjual diwajibkan untuk memberitahukan pembeli tentang harga beli barang dengan mencantumkan total keuntungan yang ditambahkan. (Wardhana et al., 2024)

Dari penjelasan di atas, dapat dipahami bahwa dalam praktik di perbankan syariah, murabahah merupakan akad jual beli yang terjadi antara bank syariah dan nasabah. Dalam hal ini, bank syariah berfungsi sebagai penyedia barang yang menjual kepada nasabah yang memesan untuk membeli barang

tersebut. Keuntungan yang diperoleh oleh bank syariah dari transaksi ini merupakan hasil jual beli yang telah disepakati bersama, di mana bank sebagai penjual harus terlebih dahulu memberitahu pembeli (nasabah) tentang harga pokok barang dan mencantumkan jumlah keuntungan yang ditambahkan landasan hukum akad murabahah (Rifka Alkhilyatul Ma'rifat, I Made Suraharta, 2024)

Al-Qur'an tidak membuat acuan langsung berkenaan dengan murabahah, walaupun ada beberapa acuan di dalamnya untuk menjual, keuntungan, kerugian, perdagangan. syarat dan rukun akad murabahah. akad murabahah merupakan salah satu bentuk transaksi jual beli yang diperbolehkan dalam Islam. Murabahah termasuk dalam kategori jual beli amanah, yaitu jual beli di mana penjual menyebutkan secara jelas harga pokok barang serta keuntungan yang diambil dari transaksi tersebut. Dalam praktik lembaga keuangan syariah, akad murabahah banyak digunakan sebagai mekanisme pembiayaan kepada nasabah untuk memperoleh barang yang dibutuhkan. Keabsahan akad murabahah didasarkan pada beberapa sumber hukum dalam Islam, yaitu Al-Qur'an, hadis, serta fatwa ulama.

Landasan Hukum dari Al-Qur'an

Dasar hukum utama yang menjadi landasan diperbolehkannya transaksi jual beli dalam Islam terdapat dalam Al-Qur'an. Salah satu ayat yang sering dijadikan dasar adalah dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 275 yang menjelaskan bahwa Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

Ayat tersebut menunjukkan bahwa aktivitas perdagangan atau jual beli diperbolehkan dalam Islam selama tidak mengandung unsur riba, penipuan, maupun ketidakjelasan (gharar). Oleh karena itu, akad murabahah sebagai salah satu bentuk jual beli yang transparan mengenai harga pokok dan keuntungan dianggap sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, dasar hukum jual beli juga dapat ditemukan dalam surat An-Nisa ayat 29 yang menjelaskan bahwa transaksi harta benda harus dilakukan atas dasar kerelaan antara kedua belah pihak. Prinsip ini menjadi dasar penting dalam setiap akad muamalah, termasuk akad murabahah.

Landasan Hukum dari Hadis

Selain Al-Qur'an, landasan hukum murabahah juga dapat ditemukan dalam hadis Nabi Muhammad SAW yang menjelaskan tentang keutamaan perdagangan yang dilakukan secara jujur dan amanah. Rasulullah SAW menjelaskan bahwa seorang pedagang yang jujur dan dapat dipercaya akan bersama para nabi, orang-orang yang benar, dan para syuhada.

Hadis tersebut menunjukkan bahwa Islam sangat mendorong aktivitas perdagangan yang dilakukan secara adil dan transparan. Dalam akad murabahah, kejujuran penjual dalam menyampaikan harga pokok barang serta keuntungan yang diambil merupakan prinsip penting yang harus dijaga agar transaksi tersebut tetap sesuai dengan ajaran Islam.

Landasan Hukum dari Ijma' Ulama

Para ulama sepakat bahwa transaksi murabahah termasuk dalam bentuk jual beli yang diperbolehkan selama memenuhi syarat dan rukun yang telah ditetapkan dalam hukum Islam. Kesepakatan ulama ini menjadi salah satu dasar penting dalam praktik muamalah, terutama dalam pengembangan berbagai produk keuangan syariah yang digunakan oleh lembaga keuangan modern.

Murabahah dianggap sebagai salah satu bentuk jual beli yang memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam memperoleh barang dengan sistem pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai maupun angsuran sesuai dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli.

skema akad murabahah

Akad murabahah merupakan salah satu bentuk transaksi jual beli dalam sistem ekonomi Islam yang banyak digunakan dalam praktik lembaga keuangan syariah, seperti bank syariah maupun Baitul Maal wat Tamwil (BMT). Dalam akad ini, penjual menyebutkan secara jelas harga pokok barang serta keuntungan (margin) yang telah disepakati bersama dengan pembeli. (Dan et al., 2020)

Dalam praktik lembaga keuangan syariah, murabahah digunakan sebagai mekanisme pembiayaan bagi nasabah untuk memperoleh barang yang dibutuhkan. Skema murabahah ini melibatkan tiga pihak utama, yaitu nasabah sebagai pembeli, lembaga keuangan syariah sebagai penjual, dan pemasok atau penjual barang. (Syamsurijal & Fitri sariningsih, 2024)

Secara umum, skema akad murabahah dapat dijelaskan melalui beberapa tahapan berikut.

a) Pengajuan Permohonan oleh Nasabah

Tahap pertama dimulai ketika nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada lembaga keuangan syariah untuk membeli suatu barang tertentu. Pada tahap ini nasabah menjelaskan jenis barang yang dibutuhkan, spesifikasi barang, serta harga perkiraan barang tersebut.

b) Persetujuan Pembiayaan oleh Lembaga Keuangan Syariah

Setelah menerima permohonan dari nasabah, lembaga keuangan syariah akan melakukan analisis terhadap kelayakan nasabah, seperti kemampuan pembayaran dan tujuan penggunaan pembiayaan. Apabila permohonan tersebut disetujui, maka lembaga keuangan syariah akan melanjutkan proses pembelian barang.

c) Pembelian Barang oleh Lembaga Keuangan Syariah

Pada tahap ini lembaga keuangan syariah membeli barang yang dibutuhkan nasabah dari pemasok atau penjual barang. Dalam hal ini barang tersebut secara hukum menjadi milik lembaga keuangan syariah terlebih dahulu sebelum dijual kepada nasabah.

d) Akad Jual Beli Murabahah

Setelah barang dimiliki oleh lembaga keuangan syariah, maka dilakukan akad murabahah antara lembaga keuangan syariah dan nasabah. Dalam akad ini dijelaskan secara transparan mengenai harga pokok barang, besarnya margin keuntungan, serta cara pembayaran yang telah disepakati bersama.

e) Penyerahan Barang kepada Nasabah

Setelah akad dilakukan, barang tersebut diserahkan kepada nasabah untuk digunakan sesuai dengan kebutuhan yang telah disepakati sebelumnya.

f) Pembayaran oleh Nasabah

Nasabah kemudian melakukan pembayaran kepada lembaga keuangan syariah sesuai dengan harga yang telah disepakati dalam akad murabahah. Pembayaran tersebut dapat dilakukan secara tunai maupun dengan sistem angsuran dalam jangka waktu tertentu.

Dasar Hukum Skema Murabahah Pelaksanaan skema akad murabahah dalam lembaga keuangan syariah di Indonesia diatur dalam fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia yaitu Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, yang menjelaskan bahwa lembaga keuangan syariah harus terlebih dahulu memiliki barang sebelum menjualnya kepada nasabah. (Akhmad Sirojudin Munir, 2022)

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara yang dilakukan di BSI KCP Bangkalan

pembiayaan murabahah dilaksanakan melalui skema Murabahah bil Wakalah. Dalam praktiknya, bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk melakukan pembelian barang yang dibutuhkan atas nama bank. Setelah proses analisis kelayakan pembiayaan disetujui, bank menyalurkan

dana kepada nasabah sebagai wakil yang ditunjuk untuk memperoleh barang sesuai spesifikasi yang telah disepakati sebelumnya.

Praktik tersebut secara normatif memiliki dasar hukum yang kuat dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Pada fatwa tersebut dijelaskan bahwa apabila bank mewakilkan pembelian barang kepada nasabah, maka akad murabahah baru dapat dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Ketentuan ini bertujuan untuk memastikan bahwa transaksi yang terjadi benar-benar merupakan akad jual beli dan bukan transaksi pinjam meminjam yang berpotensi mengandung unsur riba.

Hasil wawancara menunjukkan bahwa BSI KCP Bangkalan menerapkan prinsip kepemilikan barang sebelum pelaksanaan akad murabahah. Meskipun nasabah bertindak sebagai wakil dalam proses pembelian, secara hukum barang tersebut terlebih dahulu menjadi objek yang berada dalam penguasaan bank sebelum dialihkan kepada nasabah melalui akad jual beli murabahah. Praktik ini menunjukkan adanya upaya untuk menjaga kepatuhan terhadap prinsip syariah sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), khususnya mengenai keharusan adanya objek akad yang jelas serta kepemilikan yang sah oleh pihak penjual.

Dari aspek penentuan harga, BSI KCP Bangkalan menerapkan sistem margin tetap yang disepakati sejak awal akad. Harga jual yang dibayarkan nasabah merupakan akumulasi dari harga pokok barang ditambah margin keuntungan bank yang telah diketahui dan disetujui oleh kedua belah pihak. Dengan mekanisme tersebut, tidak terdapat perubahan jumlah kewajiban pembayaran selama masa pembiayaan berlangsung. Sistem ini berbeda dengan mekanisme bunga pada perbankan konvensional yang dapat berubah mengikuti kondisi pasar. Penerapan margin tetap dalam akad murabahah mencerminkan prinsip transparansi (*al-shidq*) dan kepastian hukum (*legal certainty*) yang menjadi karakteristik utama transaksi syariah.

Apabila dianalisis berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, praktik pembiayaan murabahah yang diterapkan BSI KCP Bangkalan telah sejalan dengan ketentuan bahwa kegiatan usaha bank syariah harus dilaksanakan berdasarkan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian terlihat dari proses analisis kelayakan nasabah sebelum pembiayaan diberikan, sedangkan prinsip syariah tercermin dalam adanya kepastian objek akad, transparansi margin keuntungan, serta penghindaran unsur riba, *gharar*, dan *maisir*.

Penggunaan akad Murabahah bil Wakalah juga memiliki risiko kepatuhan syariah apabila proses perpindahan kepemilikan barang tidak didokumentasikan secara memadai. Dalam perspektif hukum ekonomi syariah, kelemahan administrasi dapat menimbulkan keraguan terhadap keabsahan akad dan berpotensi menggeser substansi transaksi menjadi pembiayaan berbasis utang. Oleh sebab itu, diperlukan pengawasan yang berkelanjutan melalui Dewan Pengawas Syariah (DPS) untuk memastikan seluruh tahapan transaksi berjalan sesuai dengan ketentuan syariah dan regulasi yang berlaku.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi akad murabahah di BSI KCP Bangkalan pada dasarnya telah memenuhi prinsip-prinsip syariah dan ketentuan hukum positif Indonesia. Kesesuaian tersebut terlihat dari adanya kepastian kepemilikan barang, penggunaan akad wakalah yang sesuai prosedur, transparansi margin keuntungan, serta penerapan prinsip kehati-hatian dalam proses pembiayaan. Temuan ini memperlihatkan bahwa akad murabahah masih menjadi instrumen pembiayaan yang relevan dalam mendukung pengembangan industri perbankan syariah yang adil, transparan, dan sesuai dengan prinsip hukum Islam. (Pratama & Masse, 2025)

manajemen resiko produk pembiayaan berbasis jual beli akad murabahah

praktik lembaga keuangan syariah, pembiayaan dengan akad murabahah merupakan salah satu produk yang paling dominan digunakan. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya lembaga keuangan syariah seperti bank syariah maupun Baitul Maal wat Tamwil (BMT) yang menjadikan murabahah sebagai produk utama dalam kegiatan pembiayaan kepada masyarakat. Akad murabahah pada dasarnya merupakan transaksi jual beli di mana penjual menyebutkan secara jelas harga pokok barang serta keuntungan (margin) yang disepakati bersama dengan pembeli. (Ulhaq et al., 2024)

Dalam konteks lembaga keuangan syariah, lembaga tersebut bertindak sebagai pihak yang membeli barang dari pemasok, kemudian menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan harga yang telah ditambahkan margin keuntungan. Dengan demikian hubungan antara lembaga keuangan syariah dan nasabah bukanlah hubungan kreditur dan debitur sebagaimana dalam sistem keuangan konvensional, melainkan hubungan antara penjual dan pembeli dalam suatu transaksi jual beli.

Meskipun akad murabahah dianggap sebagai salah satu produk pembiayaan yang relatif aman dan stabil, dalam praktiknya tetap terdapat berbagai potensi risiko yang dapat muncul selama proses pembiayaan berlangsung, lembaga keuangan syariah perlu menerapkan manajemen risiko yang baik agar pembiayaan murabahah dapat berjalan secara efektif serta tidak menimbulkan kerugian bagi lembaga maupun nasabah.

Manajemen risiko sendiri dapat dipahami sebagai suatu proses yang dilakukan oleh lembaga keuangan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan berbagai potensi risiko yang dapat terjadi dalam kegiatan operasional lembaga tersebut. Dalam pembiayaan murabahah, penerapan manajemen risiko sangat penting karena berkaitan langsung dengan keberlangsungan lembaga keuangan syariah serta kepercayaan masyarakat terhadap sistem keuangan syariah. (Fitria, 2022).

Jenis-Jenis Risiko dalam Pembiayaan Murabahah Dalam praktik pembiayaan murabahah terdapat beberapa jenis risiko yang perlu diperhatikan oleh lembaga keuangan syariah:

Risiko Pembiayaan (Credit Risk)

Risiko pembiayaan merupakan risiko yang paling sering terjadi dalam produk pembiayaan murabahah. Risiko ini muncul ketika nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. contoh, seorang nasabah memperoleh pembiayaan murabahah untuk membeli kendaraan yang akan digunakan sebagai sarana usaha. Namun dalam perjalanan waktu usaha tersebut mengalami penurunan sehingga nasabah mengalami kesulitan dalam membayar angsuran. Kondisi ini tentu dapat menimbulkan kerugian bagi lembaga keuangan syariah.

Untuk mengurangi risiko ini, lembaga keuangan syariah biasanya melakukan analisis kelayakan nasabah sebelum memberikan pembiayaan. Analisis tersebut meliputi pemeriksaan kondisi keuangan nasabah, kemampuan pembayaran, serta tujuan penggunaan pembiayaan.

Risiko Pasar (Market Risk)

Risiko pasar berkaitan dengan perubahan nilai atau harga barang yang menjadi objek pembiayaan. Risiko ini dapat terjadi apabila barang yang telah dibeli oleh lembaga keuangan syariah mengalami penurunan nilai sebelum dijual kepada nasabah. semisal, lembaga keuangan syariah membeli suatu barang dengan harga tertentu dari pemasok, tetapi sebelum barang tersebut diserahkan kepada nasabah terjadi penurunan harga di pasar. Hal ini dapat menyebabkan lembaga keuangan syariah mengalami kerugian, karena itu, lembaga keuangan syariah perlu memastikan bahwa proses pembelian dan penjualan barang dalam akad murabahah dilakukan secara cepat dan efisien untuk menghindari fluktuasi harga yang dapat merugikan lembaga.

Risiko Operasional (Operational Risk)

Risiko operasional berkaitan dengan kesalahan yang terjadi dalam proses operasional lembaga keuangan syariah. Risiko ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti kesalahan prosedur, kelalaian pegawai, maupun kelemahan dalam sistem administrasi.

Contoh, kesalahan dalam penyusunan akad pembiayaan, kesalahan dalam pencatatan administrasi, atau kurangnya pengawasan terhadap proses pembiayaan. Jika tidak dikelola dengan baik, risiko operasional dapat menimbulkan kerugian finansial maupun merusak reputasi lembaga keuangan syariah.

Risiko Kepatuhan Syariah (Sharia Compliance Risk)

Selain risiko finansial, lembaga keuangan syariah juga menghadapi risiko kepatuhan terhadap prinsip syariah. Risiko ini muncul apabila praktik pembiayaan yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan syariah. Dalam akad murabahah, misalnya, lembaga keuangan syariah harus terlebih dahulu memiliki barang sebelum menjualnya kepada nasabah. Jika lembaga keuangan syariah menjual barang yang belum dimiliki, maka praktik tersebut tidak sesuai dengan prinsip syariah.

Untuk menjaga kepatuhan terhadap prinsip syariah, setiap lembaga keuangan syariah biasanya diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah yang bertugas memastikan bahwa seluruh kegiatan operasional lembaga tersebut sesuai dengan ketentuan syariah yang ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

Dalam Strategi Pengelolaan Risiko Pembiayaan Murabahah, Untuk meminimalkan berbagai risiko tersebut, lembaga keuangan syariah menerapkan beberapa strategi manajemen risiko, melakukan analisis kelayakan nasabah secara menyeluruh sebelum memberikan pembiayaan. Analisis ini bertujuan untuk memastikan bahwa nasabah memiliki kemampuan untuk memenuhi kewajibannya. Menetapkan jaminan atau agunan sebagai bentuk perlindungan apabila terjadi risiko gagal bayar dari nasabah, melakukan pengawasan secara berkala terhadap penggunaan pembiayaan agar dana yang diberikan benar-benar digunakan sesuai dengan tujuan yang telah disepakati. Memastikan bahwa seluruh proses pembiayaan dilakukan sesuai dengan prinsip syariah sehingga tidak menimbulkan pelanggaran terhadap ketentuan syariah, pembiayaan murabahah merupakan salah satu produk utama dalam lembaga keuangan syariah yang memiliki peran penting dalam memenuhi kebutuhan masyarakat. Namun demikian, dalam pelaksanaannya pembiayaan murabahah tetap memiliki berbagai potensi risiko yang harus dikelola dengan baik.

Karena dalam penerapan manajemen risiko yang efektif menjadi hal yang sangat penting bagi lembaga keuangan syariah. Dengan adanya manajemen risiko yang baik, diharapkan pembiayaan murabahah dapat berjalan secara aman, transparan, serta tetap sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. (Umar & Suharlina, 2020)

CONCLUSION

Penelitian ini menunjukkan bahwa implementasi akad murabahah pada produk pembiayaan di BSI KCP Bangkalan telah dilaksanakan melalui mekanisme Murabahah bil Wakalah, yaitu pemberian kuasa kepada nasabah untuk melakukan pembelian barang atas nama bank. Praktik tersebut dilakukan dengan tetap memperhatikan prinsip kepemilikan barang oleh bank sebelum akad jual beli murabahah dilaksanakan. Mekanisme ini menunjukkan adanya upaya lembaga keuangan syariah dalam menjaga substansi akad jual beli agar berbeda dengan praktik pembiayaan berbasis bunga pada perbankan konvensional.

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara, penerapan murabahah di BSI KCP Bangkalan telah memenuhi prinsip transparansi melalui penyampaian harga pokok barang dan margin keuntungan

secara terbuka kepada nasabah. Margin pembiayaan ditetapkan dan disepakati sejak awal akad sehingga memberikan kepastian hukum bagi para pihak selama masa pembiayaan berlangsung. Sistem tersebut mencerminkan penerapan prinsip keadilan, keterbukaan, dan kepastian transaksi sebagaimana yang menjadi karakteristik utama akad murabahah dalam hukum ekonomi syariah.

Dari perspektif hukum, praktik pembiayaan murabahah di BSI KCP Bangkalan secara umum telah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), serta Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Meskipun demikian, aspek dokumentasi kepemilikan barang dan pengawasan pelaksanaan akad wakalah tetap perlu diperkuat guna memastikan kepatuhan syariah secara berkelanjutan dan menghindari potensi penyimpangan akad dalam praktik pembiayaan.

RECOMMENDATION

Berdasarkan hasil penelitian, BSI KCP Bangkalan disarankan untuk terus memperkuat mekanisme pengawasan terhadap pelaksanaan akad Murabahah bil Wakalah, khususnya terkait proses pembelian barang dan pembuktian perpindahan kepemilikan objek pembiayaan. Penguatan dokumentasi tersebut penting untuk menjaga kepatuhan terhadap prinsip syariah serta meningkatkan kualitas tata kelola pembiayaan.

Bagi regulator dan Dewan Pengawas Syariah, diperlukan pengawasan yang berkesinambungan terhadap implementasi akad murabahah pada lembaga keuangan syariah agar praktik pembiayaan tetap berjalan sesuai dengan Fatwa DSN-MUI, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengawasan yang efektif akan memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap industri perbankan syariah di Indonesia.

Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini dapat dikembangkan dengan mengkaji efektivitas akad murabahah dibandingkan akad pembiayaan syariah lainnya, seperti musyarakah, mudharabah, atau ijarah. Selain itu, penelitian dengan cakupan wilayah yang lebih luas dan pendekatan kuantitatif dapat dilakukan untuk memperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai tingkat kepatuhan syariah pada produk pembiayaan perbankan syariah di Indonesia.

ACKNOWLEDGMENT

Penulis mengucapkan puji syukur ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penelitian ini dapat diselesaikan dengan baik. Penulis juga menyampaikan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah memberikan dukungan, bantuan, serta kontribusi dalam proses penyusunan penelitian ini.

Ucapan terima kasih secara khusus disampaikan kepada dosen pembimbing yang telah memberikan arahan, masukan, dan bimbingan selama proses penelitian berlangsung. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada pihak Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Bangkalan yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan observasi dan memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini.

Penulis menyadari bahwa penelitian ini masih memiliki berbagai keterbatasan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang konstruktif sangat diharapkan guna penyempurnaan penelitian di masa yang akan datang serta pengembangan kajian hukum ekonomi syariah yang lebih baik.

REFERENCES

Akhmad Sirojudin Munir. (2022). Implementasi Akad Murabahah di Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur. *Ummul Qura Jurnal Institut Pesantren Sunan Drajat*

- (INSUD) Lamongan, 17(2), 31–39. <https://doi.org/10.55352/uq.v17i2.121>
- Dan, K., Akad, A., & Taufiqurrohman, A. (2020). Dalam Lembaga Keuangan Syariah Juni 2020 Januari – Juni 2020 Jurnal Al-Fatih Juni 2020 Januari – Juni 2020. *Jurnal Ekonomi Dan Keuangan*, 13–32.
- Dusturiyah, N., Jannah, D. H., Hasanah, L. N., & Astuti, R. P. (2024). Perkembangan Lembaga Keuangan Syariah Dan Dampaknya Terhadap Pertumbuhan Ekonomi. *Gudang Jurnal Multidisiplin Ilmu*, 2(12), 500–503.
- Fitria, N. I. (2022). *Pelaksanaan Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Pada Bsi Kota Masamba*. [http://repository.iainpalopo.ac.id/id/eprint/4355/1/skripsi UT selesai ut 1_1.pdf](http://repository.iainpalopo.ac.id/id/eprint/4355/1/skripsi%20selesai%201_1.pdf)
- Helda Rostiani, Aditya Aditya, & Lince Bulutoding. (2025). Instrumen Keuangan Syariah Murabahah, Bai Istijrar dan Bai Ul-Wafa. *Jurnal Ilmu Manajemen, Ekonomi Dan Kewirausahaan*, 5(2), 55–63. <https://doi.org/10.55606/jimek.v5i2.5955>
- Ii, B. A. B. (2010). *10*). (1), 9–26.
- Irmawanti, I., & Winario, M. (2025). Murabahah Sebagai Solusi Pembiayaan Syariah: Alternatif Jual Beli Bebas Riba Untuk Kebutuhan Konsumtif Dan Produktif. *Journal of Economic, Management, Business, Accounting Sustainability*, 2(2), 89–100. <https://doi.org/10.63477/joembas.v2i2.186>
- Pratama, A., & Masse, R. A. (2025). *Akad Murabahah dan Penerapannya di LKS Serta Ketentuan Hukumnya*. 01(03), 650–664.
- Rifka Alkhilyatul Ma'rifat, I Made Suraharta, I. I. J. (2024). *PENERAPAN AKAD MURABAHAH SESUAI FATWA DSN-MUI STUDI KASUS PADA PT. BANK SYARIAH INDONESIA KANTOR CABANG KENDARI A SILONDAE 2. 2*, 306–312.
- Syamsurijal, & Fitri sariningsih. (2024). Pemetaan Model Penerapan Murabahah Di Perbankan Syariah: Analisis Terhadap Konsistensi Fiqih Muamalah Dan Implikasi Akad Wakalah. *IQTISHOD: Jurnal Pemikiran Dan Hukum Ekonomi Syariah*, 3(1), 62–72. <https://doi.org/10.69768/ji.v3i1.42>
- Ulhaq, A. A., Nawawi, K., & Muhlisin, S. (2024). Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah di BPR Syariah Amanah Ummah Cabang Bogor. *El-Mal: Jurnal Kajian Ekonomi & Bisnis Islam*, 5(4), 2309–2323. <https://doi.org/10.47467/elmal.v5i4.953>
- Umar, S. H., & Suharlina. (2020). Strategi Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri. *Al-Mashrafiyah : Jurnal Ekonomi, Keuangan, Dan Perbankan Syariah*, 4(2620–5661), 82–96.
- Wardhana, S. S., Lailiyah, F., Syarifah, H., & ... (2024). Murabahah (Pengertian dan Pembiayaan Murabahah Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional). *Jurnal Ekonomi Dan ...*, 2(3), 391–400.